

峯城区冠世榴园旅游区总体提升规划

山东省旅游规划设计研究院

2020年8月

成果名称：《峯城区冠世榴园旅游区总体提升规划》

委托单位：峯城区文化和旅游局

规划单位：山东省旅游规划设计研究院

规划资质：中华人民共和国旅规甲 12 — 2007

规划人员：

成 员：	孙晓静	山东省旅游规划设计研究院	副院长、高级工程师
	李 猛	山东省旅游规划设计研究院	高级工程师
	王琳琳	山东省旅游规划设计研究院	工程师
	王丽丽	山东省旅游规划设计研究院	高级工程师
	刘培强	山东省旅游规划设计研究院	工程师
	闫祥青	山东省旅游规划设计研究院	工程师
	许铁军	山东省旅游规划设计研究院	工程师
	蔺彦卓	山东省旅游规划设计研究院	工程师

《峰城区冠世榴园旅游区总体提升规划》 评审意见

《峰城区冠世榴园旅游区总体提升规划》(以下简称《规划》)评审会于2020年8月7日在济南举行。来自山东省文化和旅游厅、山东大学、山东师范大学、山东建筑大学和泰山学院的专家组成评审委员会。峰城区政府、区文旅局、榴园镇、宇兴旅游开发有限公司的领导出席了会议。

评审专家听取了规划编制单位山东省旅游规划设计院的汇报,经过科学、民主的评议,形成以下评审意见:

一、《规划》基础工作扎实,规划思路清晰,技术路线正确,文本系统完整,图件齐备,规划成果符合《旅游规划通则》及相关规范的技术要求。

二、《规划》所确定的冠世榴园总体定位准确,很好地把握了冠世榴园景区、农业园区和乡村社区融合的特点,围绕乡村振兴、文旅与农旅融合所提出的战略思路、战略措施得当,体现了峰城区“动能转换、乡村振兴”两大任务和突破“城区、景区、开发区”三大战略重点的总体部署,对指导冠世榴园的健康发展具有战略意义。

三、《规划》所确定的空间格局比较合理,符合规划区自然特点和资源情况;策划项目丰富且新颖,新业态项目的设计,较好地突出了景观和文化的乡土性、功能的休闲性和体验性。

四、《规划》所确定的市场定位较为准确,市场营销规划指向明

确；产品体系合理完善，活动内容较为丰富；管理体制、经营模式设计较为合理，具有较强指导性；基础设施、环境保护规划符合当地实际，可操作性强。

评审委员会经研究，一致同意通过规划评审。并从发展目标、新业态培育、区域协同等方面对规划提出了修改意见和建议（详见会议纪要），希望规划组根据专家意见对文本和图件进行修改与完善，并请相关部门按有关程序报批实施。

《峯城区冠世榴园旅游区总体提升规划》评审委员会

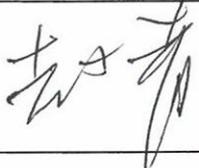
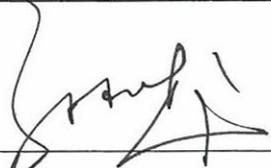
主任委员：



2020年8月7日

《峯城区冠世榴园旅游区总体提升规划》

评审专家签名表

姓名	单位	职务(职称)	签名
吉小青	山东大学 管理学院	党委书记、教授	
何佳梅	山东师范大学 旅游系	主任、教授	
王雷亭	泰山学院	副校长、教授	
刘兆德	山东建筑大学 建筑城规学院	教授、博士	
孙兆龙	山东省文化和旅游厅 产业发展处	副处长	

2020年8月7日

目 录

第一章	规划背景分析.....	1
第二章	规划发展战略.....	22
第三章	空间结构布局.....	28
第四章	景观项目提升.....	30
第五章	业态产品规划.....	86
第六章	品牌营销策划.....	98
第七章	土地利用规划.....	115
第八章	环境保护规划.....	119
第九章	旅游设施规划.....	126
第十章	保障系统构建.....	136
第十一章	产业发展规划.....	146
第十二章	乡村发展规划.....	149
第十三章	近期行动计划.....	157

第一章 规划背景分析

一、宏观政策背景

(一) 乡村振兴成为国家战略

党的十九大报告指出，农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作的重中之重，实施乡村振兴战略。

2018年中央一号文件，即《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》提出：乡村振兴，产业兴旺是重点。必须坚持质量兴农、绿色兴农，以农业供给侧结构性改革为主线，加快构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，提高农业创新力、竞争力和全要素生产率，加快实现由农业大国向农业强国转变。意见特别提出：实施休闲农业和乡村旅游精品工程，建设一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、森林人家、康养基地、乡村民宿、特色小镇。



2018年3月，国务院总理李克强在《政府工作报告》中提出：大力实施乡村振兴战略。

2018年9月，中共中央、国务院印发《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》，规划提出：坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，统筹推进农村经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，加快推进乡村治理体系和治理能力现代化，加快推进农业农村现代化，走中国特色社会主义乡村振兴道路，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。



2019年中央一号文件，即《中共中央 国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》提出：坚持农业农村优先发展总方针，以实施乡村振兴战略为总抓手，对标全面建成小康社会“三农”工作必须完成的硬任务，适应国内外复杂形势变化对农村改革发展提出的新要求，抓重点、补短板、强基础，围绕“巩固、增强、提升、畅通”深化农业供给侧结构性改革，坚决打赢脱贫攻坚战，充分

发挥农村基层党组织战斗堡垒作用，**全面推进乡村振兴**，确保顺利完成到 2020 年承诺的农村改革发展目标任务。

2020 年中央一号文件，即《中共中央 国务院关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》，为乡村振兴基本建立了制度框架和政策体系。一号文件分为五个部分，前两个部分对标第一个百年目标，对农村全面建成小康社会做最后的扫尾工作和全面期末检查。后三个部分，从保障农产品供应、促进农民收入持续增长、加强农村基层治理以及强化对农村补短板保障措施等角度，为实现乡村全面振兴“农业强、农民富、农村美”的目标，建立了基本制度框架和政策体系。

（二）山东省落实乡村振兴战略，着力打造“乡村振兴齐鲁样板”

2018 年 3 月，习近平总书记参加十三届全国人大一次会议山东代表团审议并发表重要讲话，要求山东充分发挥农业大省优势，打造“**乡村振兴的齐鲁样板**”。要推动乡村产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴，推动乡村振兴健康有序进行，规划先行、精准施策、分类推进，科学把握各地差异和特点，注重地域特色，体现乡土风情。

2018 年 5 月，山东省委、省政府印发《山东省乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》和相关工作方案。规划提出：全力推动乡村产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴，推动乡村振兴健康有序进行，加快推进乡村治理体系和治理能力现代化，加快推进农业农村现代化，打造生产美产业强、生态美环境优、生活美家园好“三生三美”融合发展的**乡村振兴齐鲁样板**。

我省系统打造乡村振兴齐鲁样板

《规划》概括起来就是“13613”的框架体系

“1”就是打造一个样板引领
《规划》结合我省实际，确定了“六五四三三”的乡村振兴指标体系

“3”即实施“三步走”战略
每五年一个大台阶，实现点上示范、面上展开、连片发展、整体提升

“6”和“13”即实施6大工程、13项行动计划
《规划》提出19个重大工程、重大行动，作为实施全省乡村振兴战略的骨干支撑



2019年，冠世榴园入选市级乡村振兴齐鲁样板示范区，为进一步创建省级乡村振兴齐鲁样板示范区奠定了基础。

中共枣庄市委农业农村委员会办公室
枣庄市农业农村局文件
枣庄市财政局

枣农委办发〔2019〕13号

中共枣庄市委农业农村委员会办公室
枣庄市农业农村局 枣庄市财政局关于公布
2019年市级乡村振兴齐鲁样板示范区
创建名单的通知

各区（市）委农办、枣庄高新区党工委农办，各区（市）农业农村局、财政局，枣庄高新区社会事业局、财政局：

根据省委农办、省农业农村厅、省财政厅《关于深入推进涉农资金统筹整合扎实开展乡村振兴齐鲁样板示范区创建工作的

通知》（鲁农委办发〔2019〕11号）要求，市委农办、市农业农村局、市财政局组织开展了乡村振兴齐鲁样板示范区创建工作。经镇街申报、区（市）推荐、市乡村振兴五个专班联合评审等程序，评选出市级乡村振兴齐鲁样板示范区创建单位9个。现将名单公布如下。

1. 山亭区北庄镇示范区
2. 薛城区常庄镇示范区
3. 滕州市秀美荆河示范区
4. 山亭区桑村镇示范区
5. 峰城区冠世榴园示范区
6. 台儿庄区马兰屯镇示范区
7. 峰城区古邵镇示范区
8. 山亭区枣庄长红枣示范区
9. 市中区两河流域示范区

榴园

（三）田园综合体成为农业农村发展的新模式

2017年，中共中央、国务院公开发布《关于深入推进农业供给侧结构性改革，加快培育农业农村发展新动能的若干意见》。意见提出：“支持有条件的乡村建设以农民合作社为主要载体、让农民充分

参与和受益，集循环农业、创意农业、农事体验于一体的‘田园综合体’，通过农业综合开发、农村综合改革转移支付等渠道开展试点示范。”这是中央一号文件首次提出“田园综合体”的概念。

2017年5月财政部下发《关于开展田园综合体建设试点工作的通知》，决定从2017年起在全国18个省（区、市）开展田园综合体建设试点工作，每个试点省安排1个田园综合体项目，最终要实现“村庄美、产业兴、农民富、环境优”的目标。通知强调：“**田园综合体**”是探索农业农村发展的新模式，推动农业现代化与城乡一体化互促共进，通过三大政策扶持资金的支持，开展“基础设施、产业支撑、公共服务、环境风貌”的四大建设；通过优化整合五种财政资金使用方式，健全“生产体系、产业体系、经营体系、生态体系、服务体系、运行体系”六大支撑体系；开展“功能定位准确、基础条件较优、生态环境友好、政策措施有力、投融资机制明确、带动作用明显、运行管理顺畅”的田园综合体试点建设。



财政部开展田园综合体建设试点工作

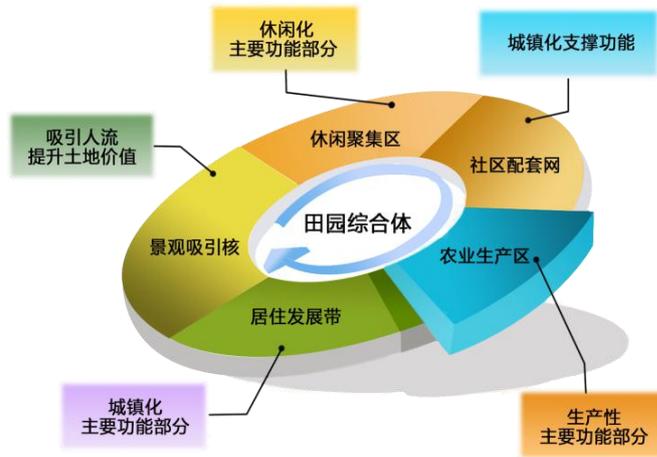
2017年6月2日 来源：国家农业综合开发办公室

财政部日前下发《关于开展田园综合体建设试点工作的通知》（以下简称通知），2017年确定河北、山西等18个省份开展田园综合体建设试点。中央财政从农村综合改革转移支付资金、现代农业生产发展资金、农业综合开发补助资金中统筹安排，支持试点工作。

2017年中央一号文件明确提出，支持有条件的乡村建设以农民合作社为主要载体，让农民充分参与和受益，集循环农业、创意农业、农事体验于一体的田园综合体，通过农业综合开发等渠道开展试点示范。“这不仅是中央在新形势下对农业农村发展的重大政策创新，也是赋予农业综合开发的重要任务。”国家农业综合开发办公室主任卢贵敏说，为认真贯彻党中央、国务院决策部署，深入推进农业供给侧结构性改革，推动农业现代化与城乡一体化互促共进，加快培育农业农村发展新动能，实现“村庄美、产业兴、农民富、环境优”的目标，在深入调研的基础上，财政部决定开展田园综合体建设试点工作。

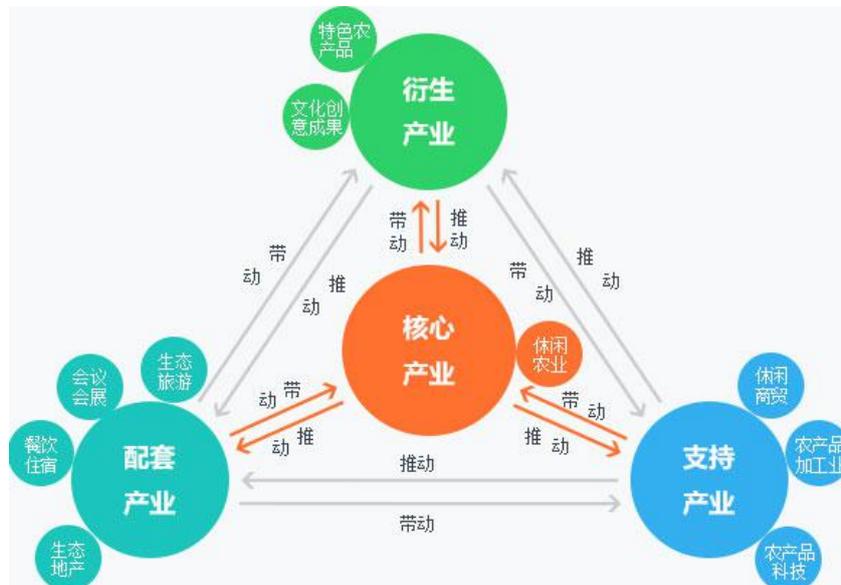
按照通知要求，在建设内容上，围绕田园综合体的建设目标和功能定位，将重点抓好生产体系、产业体系、经营体系、生态体系、服务体系、运行体系等六大支撑体系建设。一是夯实基础，完善生产体系发展条件。集中连片开展高标准农田建设，加强田园综合体区域内“田园+农村”基础设

田园综合体是集现代农业、休闲旅游、田园社区为一体的乡村综合发展模式，是在城乡一体格局下，顺应农村供给侧结构性改革、新型产业发展，结合农村产权制度改革，实现中国乡村现代化、新型城镇化、社会经济全面发展的一种可持续性模式。



田园综合体

特色是“田园”，关键在“综合”：农业生产是基础，休闲旅游产业依附于农业，呈现田园特色。田园社区则依赖于以上产业，围绕居民和游客，建设具有基础产业、新型产业且城乡一体、村落肌理的田园社区。田园综合体包含了乡村地域空间的相关概念，以农村和农业用地作为新的发展载体，将主体多元化、开发园区化以及功能复合化等作为重要的发挥特征，实现农村不同产业之间的融合。田园综合体实现了多业态及多功能的综合运营。



(四) 政策背景总结

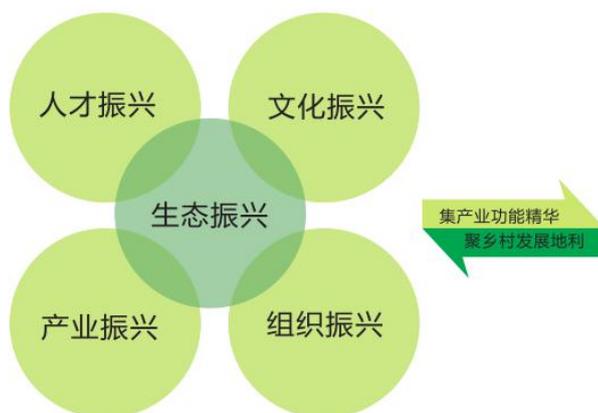
1、中央一号文件连续十七年聚焦三农，乡村振兴成为新时代做好“三农”工作的总抓手。

历年中央一号文件主题

促进农民增收 (2004)
加强农村工作提高农业综合生产能力 (2005)
推进社会主义新农村建设 (2006)
积极发展现代农业 扎实推进社会主义新农村建设 (2007)
切实加强农业基础建设 进一步促进农业发展农民增收 (2008)
促进农业稳定 发展农民持续增收 (2009)
加大统筹城乡发展力度 进一步夯实农业农村发展基础 (2010)
加快水利改革发展 (2011)
加快推进农业科技创新 持续增强农产品供给保障能力 (2012)
加快发展现代农业 进一步增强农村发展活力 (2013)
全面深化农村改革 加快推进农业现代化 (2014)
加大改革创新力度 加快农村现代化建设 (2015)
落实发展新理念 加快农业现代化 实现全面小康目标 (2016)
深入推进农业供给侧结构性改革 加快培育农业农村发展新动能 (2017)
实施乡村振兴战略 (2018)
坚持农业农村优先发展 做好“三农”工作 (2019)



2、田园综合体成为落实乡村振兴战略的可行路径



- 集现代农业、休闲旅游、田园社区为一体的特色小镇和乡村综合发展模式
- 实现农村生产生活生态“三生同步”
- 一二三产业“三产融合”
- 农业文化旅游“三位一体”
- 按照政府引导、企业参与、市场化运作的要求，创新建设模式、管理方式和服务手段
- 重点抓好生产体系、产业体系、经营体系、生态体系、服务体系、运行体系等六大支撑体系建设

制定战略：实施乡村振兴战略

促进落地：田园综合体是可行路径

3、旅游在乡村振兴中具有重要作用

2018年中央一号文件，即《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》特别提出：实施休闲农业和乡村旅游精品工程，建设一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、森林人家、康养基地、乡村民宿、特色小镇；《山东省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》提出，实施休闲农业和乡村旅游精品工程。

乡村旅游利用乡村自然资源和人文资源，把农耕活动与休闲农业、传统农业文明与现代乡土文化有机结合起来，能够促进农村一二三产业融合发展，推动乡村生产、生活、生态三位一体发展，从而有力推动乡村振兴。



二、当前旅游发展的基本趋势

1、旅游产品——市场需求出现新变化，旅游产品创新成为推动旅游供给侧改革的重点

现代旅游市场需求，出现了多种流行概念和市场元素，如“有机”、“乐活”、“低碳”、“慢生活”、“创意空间”等，对特色农业主题、科普教育主题、低碳环保主题、养生长寿主题、乡村慢生活主题等旅游产品需求呈现快速增长。

2、组织形式——自由行成为潮流，更加追求自主、自助的旅游

方式

出游方式上越来越多的人选择了自由行，据统计显示，超过 85% 的游客选择自助游，超过 60% 的游客选择自驾游。相对于团队游客，自由行更符合现在游客的需求，他们可以自由选择交通工具和旅行路线，按照个人兴趣和个性需求选择旅游地。

这一趋势对旅游区的服务系统打造和完善提出了更高地要求。

3、旅游市场——国内旅游市场需求旺盛，乡村旅游市场成为热点

中国旅游研究院发布了《中国国内旅游发展年度报告 2019》。《报告》指出，从 2011 年以来的发展趋势来看，国内旅游接待规模年均保持在 13.7% 左右的增长速度，旅游收入则保持在年均 20.7% 左右的增长速度，国内旅游市场需求十分旺盛。



在国民大休闲时代来临的背景下，都市人对乡野田园生活、乐活有机生活、自我小众生活有了全新的认识和追求。安全的食品、传统的文化、乡野的环境、都市人的乡愁等要素被看重。更多的消费者选择返璞归真的田园社区生活，丰富多彩的田园游乐活动、原生态的生产方式、短时间的耕作体验、原乡风情的文艺创作以及可私人订制的有机农产品等受到欢迎。

在多重新需求的拉动下，具备休闲农业+旅游观光+田园社区+生

态度假+乡土文创等复合功能和业态的田园综合体开发具有了优势。



三、区位条件分析

(一) 地理与交通区位——山东南大门、淮海经济区中心，对外交通便利

规划区毗邻峰城中心城区，处于苏鲁豫皖交界的淮海经济开发区中心位置，地理位置优越，是江苏进入山东的必经之地。

规划区交通较为便利，周边有京福高速公路、104国道、206国道等交通干线，距离枣庄市高铁站仅半小时车程。

《2018年淮海经济区核心区一体化建设工作方案》的出台，使规划区面临更大的发展机遇。《方案》主要有六方面的内容：把握重大战略机遇，打造全国跨省际协同发展示范；加快基础设施建设，完善区域综合交通运输体系；加强区域产业协同发展，共建现代化产业分工体系；加快开放平台建设，深化拓展合作发展空间；遵循互惠共赢原则，加速社会公共服务融合发展；完善信息共享机制，推动区域警务合作迈上新台阶。枣庄纳入淮海经济区核心区城市，十市的协同发展，将形成一体化的交通体系和分工体系，促进“一小时都市圈”的打造。

2020年6月8日，《山东省人民政府关于加快鲁南经济圈一体化发展的指导意见》发布，《意见》对构建一体化交通网络、加强区域合作明确了方向。鲁南经济圈的打造，将进一步提升发展条件。

构建一体化综合交通网络。加快鲁南高铁曲阜至菏泽至兰考段、京雄商高铁山东段、京沪高铁二通道潍坊至新沂段、滨淄临高铁、济枣高铁等项目建设。建设临淄至沂南延至鲁苏界高速、济南至微山高速、日照（岚山）至菏泽公路枣庄至菏泽段工程等高速公路项目。加快菏泽机场、枣庄机场新建和济宁机场迁建、临沂机场改扩建等项目建设。

打造全国知名旅游目的地。组建鲁南旅游联盟，依托“三孔两孟”、台儿庄古城等历史文化资源和沂蒙革命老区、孟良崮战役、台儿庄大战等红色资源，打响东方圣地、鲁风运河、水浒故里、亲情沂蒙等旅游品牌，建设全国知名研学旅游目的地。支持济宁微山湖旅游区创建国家5A级旅游景区。实行4市居民旅游同城化待遇。

(二) 旅游区位与市场区位——旅游区位突出、市场区位良好

1、旅游区位突出

紧邻台儿庄古城和微山湖两大热点旅游目的地,是山东省旅游热点地区。近五年来,台儿庄古城游客接待量、营业收入每年均以30%—40%的增幅递增,实现了游客量及综合收入大幅增长。另外,周边有湿地红荷旅游区(4A)、翼云旅游度假区(4A)、抱犊崮—熊耳山旅游区(4A)、铁道游击队党性教育基地(3A)、台儿庄古城(5A)等众多景区景点,旅游产品组合较好。

表 1-1 周边景区概况

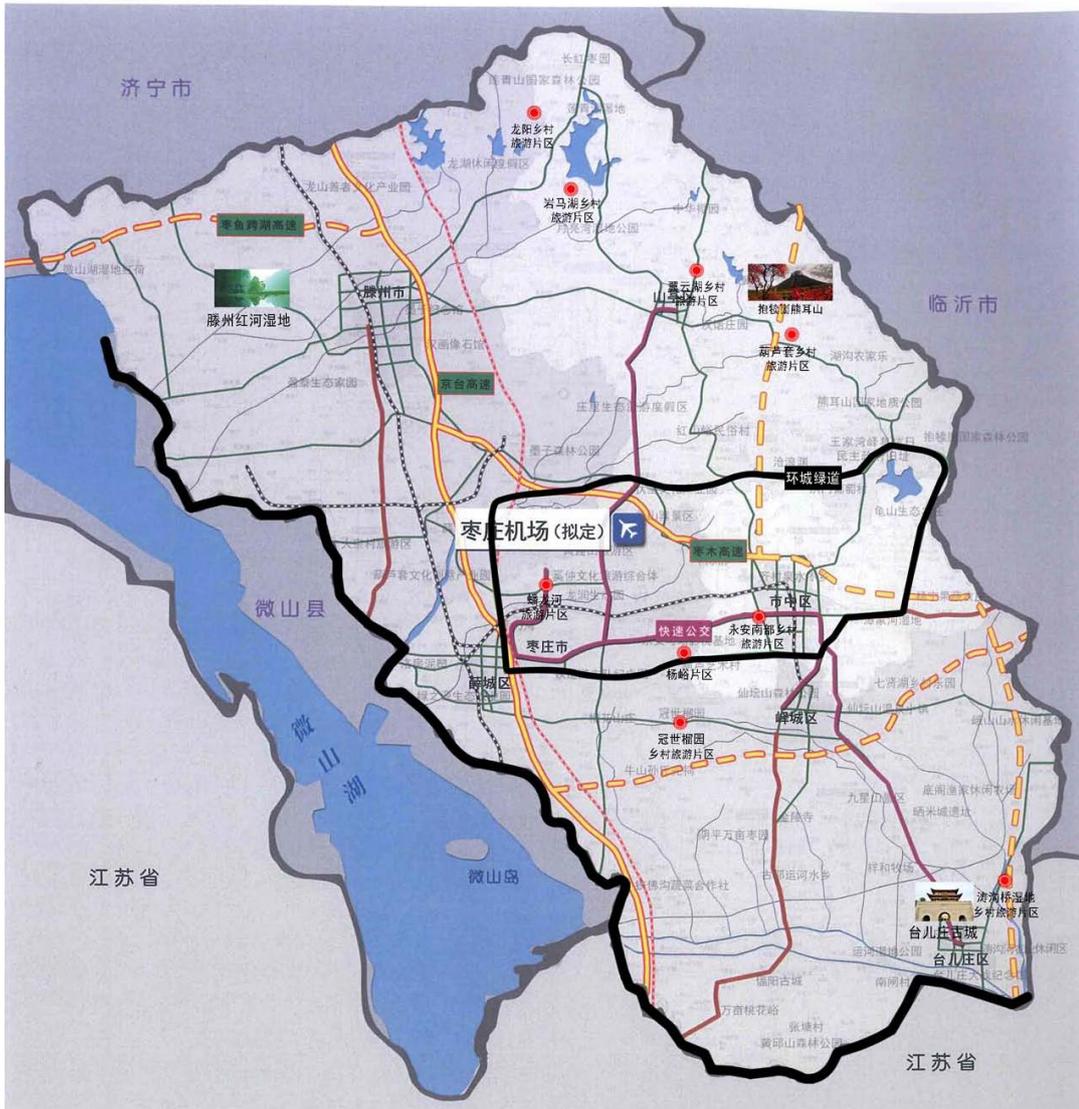
名称	资源特色	发展概况
湿地红荷旅游区(4A)	湿地生态	主要有盘龙岛、小李庄、水生植物园、湿地漂流园、荷花精品园、湿地博物馆等50余处景点,是华东地区最大、保存状态最原始、湿地景观最佳和中国最大的荷花观赏地,素有“中国荷都”之称。
翼云旅游度假区(4A)	自然生态、古村落	以石板房、翼云山、翼云湖为核心,集石板房山村探秘、民俗文化体验、田园农耕参与、城郊山水度假和山水游乐、商务会议、自驾、野外宿营等功能于一体的综合性旅游度假区
抱犊崮—熊耳山旅游区(4A)	山地生态	抱犊崮景区包括抱犊之窗综合服务区、崮乡民俗休闲娱乐区、仙山游览文化体验区、滨水休闲度假区四大功能区;熊耳山景区包括熊耳山入口综合服务区、大裂谷核心体验区、毛宅乡村休闲区三大功能区。
铁道游击队党性教育基地(3A)	红色文化	占地600多亩,包括九大组成部分:一碑,铁道游击队纪念碑;一廊,铁道游击队将军碑廊;一馆,铁道游击队纪念馆;一城,铁道游击队影视城;一墓,铁道游击队“三雄墓”;一园,枣庄人民英雄纪念园;一亭,清风亭;一阁,临山阁;一广场,铁道游击队纪念广场。
台儿庄古城(5A)	运河文化	占地2平方公里,11个功能分区、8大景区和29个景点,是中国国内规模最大的古城,现为国家AAAAA级旅游景区,有“中国最美水乡”之誉

国家文化公园上升为国家战略,冠世榴园旅游区位进一步提升。

国家文化公园建设是新时代建设社会主义文化强国的战略性文化工

程，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，把建设大运河国家文化公园纳入其中，枣庄运河是中国运河体系的重要组成部分，迎来了前所未有的发展机遇，运河周边的文旅项目、基础设施建设将进一步提速和加强。

枣庄大旅游格局中的重要片区。《枣庄市精品旅游产业发展专项规划（2018-2022年）》确定了“一核、两带、四极、十片区”点面结合、重点突出、兼顾组合的旅游空间格局。峯城区为四极之一，冠世榴园乡村旅游片区位列枣庄重点发展的十大片区。



枣庄城市旅游中心区。《枣庄市城市总体规划》提出了“促进薛城、市中、峯城三片城区一体化整合”的空间发展策略，并确定了峯

城“观光旅游和农副食品加工基地”的城市职能。随着城市总体规划的实施，峰城区被纳入城市旅游中心区，其旅游区位条件将伴随枣庄市鲁南中心城市地位的提高而不断改善，作为鲁南城市群休闲度假功能区的地位也将逐渐确立。

冠世榴园作为峰城区的核心旅游区，必将成为鲁南苏北地区旅游的重要节点。



2、市场区位条件良好

冠世榴园旅游区处于淮海经济开发区、鲁南经济圈中心位置，周边城市众多。随着区域一体化的发展和周边居民消费能力的不断提高，消费结构也将发生变化，城镇居民消费支出中，教育、旅游、娱乐等方面的需求将呈现旺盛的势头，这为冠世榴园旅游发展提供了巨大的基础客源市场。未来，随着区域一体化交通网络的不断完善，冠

世榴园旅游发展将面临广阔的市场。

四、规划区概况分析与资源评价

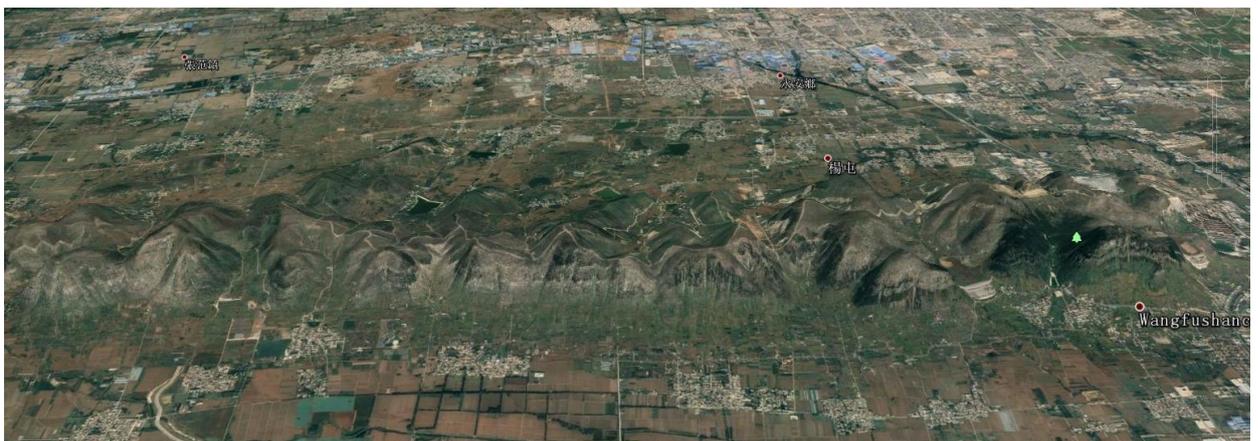
(一) 规划区概况分析

1、自然概况

(1) 园区空间构架与场地环境分析——以低山丘陵为主，山势连绵、沟谷相间、地貌环境富于变化，但缺乏好的山水景观

冠世榴园位于峰城区西北部低山丘陵区，由于流水沿断裂强烈下切，丘陵解体，原有呈东西向排列的脉状丘陵，被切割成基座相连、陵顶海拔高程大致相等的丘陵，形成了冠世榴园现在的空间结构和地貌形态。

主要山峰有狮山、象山、大马山、微山、石屋山、卧虎山、柱子山、楚王山、汉王山等，山顶为裸露的石灰岩。



规划区塘坝、泉水众多，溪流较少且季节性强。峰城区河流属淮河流域运河水系，主要河流有大沙河、十字河、陶沟河等。受地形影响，地表径流方向总的是自北向南，各条河道多为季节性泄洪河道。

由于石榴园位于峰城区西北部，处于河流的上游，地表水系不十分发育，河流多为泉水汇集成的溪流或者是降水形成的季节性溪流。规划区内主要水库有杨峪水库、东横水库、西横水库、娘娘坟水库、北龙塘水库、马场水库、车峪水库、青檀寺水库等。另外，规划区处于石灰岩丘陵区，石灰岩本身结合不紧密，有孔隙、裂隙和洞穴，可透水性强，能够储存和输送地下水，因此景区内泉水较多，季节性溪流发育，形成了不错的水文景观。比较典型的是园中园和青檀寺的泉水。园中园的圣水泉、恩赐泉、滚锅泉，终年不涸，青檀寺的“龙窟泉”，水质清冽，甘甜醇厚。冠世榴园在开发中要结合这一特点，做好对泉水和溪流的利用，注重水体景观营造，提高山水景观质量。

(2) 旅游环境质量

气候——冷热持续较长，局部空间有一定山地小气候特征：峰城区气候属暖温带季风性气候，具有四季分明、季风明显、雨热同季的特点。因受黄海气流的影响，东风较多，但大陆海洋性气候不够典型。历年平均温度 13.9°C ，其中一月份最冷，平均温度 -0.9°C ，七月份温度最高，平均为 26.7°C 。本区冬季最长，夏季次之，春季略长于秋季，具有冷热持续较长的特点。峰城区气温的这一特征，决定了冠世榴园景观的季节分布特征及不同季节的旅游舒适程度，在旅游产品开发中要给予足够重视。在景观性产品的开发中考虑季节平衡性，在参与性旅游产品的开发中，注重提高游客的舒适度，做好相关的御寒和防暑工作。另外，由于受地貌多样、植被覆盖率高等因素的影响，局部空间山地小气候特征较为明显，山中谷地等空间（如青檀寺）夏季气温比城区低。

植被——松柏苍翠、榴花飘香，林相景观好、植被覆盖率高：植被具有地带性分布特征，山顶为裸岩，山腰以上主要为侧柏，山腰以

下林地主要为石榴树。石榴树花、果、枝、叶均具有观赏价值，可以说四季皆景，春季榴芽吐露，嫩紫的榴叶迎风招展，夏季漫山榴花，“千壑吐翠，万亩流丹”，秋季石榴挂满枝头，冬季榴树向游客展现其苍劲的枝干，林相景观好，是冠世榴园旅游开发的重要资源。另外，由于冠世榴园成园历史悠久，园内古树奇木众多，观赏性强。园中园做为冠世榴园的发祥地，原始风貌保存完好，园中大部分石榴树树龄都在百年以上，形态各异，苍劲奇绝；青檀寺的青檀，为江北地区天然分布最集中、古树最多的青檀群落，成为枣庄市自然生态文化的稀世珍品，其中最大的一株称“龙檀”，被列入“中国百棵奇树大观”，寺内的千年银杏，雌雄连理，荫遮庙宇，古意盎然。

空气——空气质量好，宜养宜居的大气环境：规划区山水环绕，植被葱郁，乡村产业以林果为主，无污染源，空气清新。

2、历史文化——发展历史悠久，文化积淀深厚

冠世榴园经过两千多年的发展，积淀了深厚的石榴吉祥文化、名人文化和民俗文化。

石榴吉祥文化：石榴树是富贵、吉祥、繁荣的象征，中国人自古视石榴为吉祥物，称其为“吉祥果”，人们借石榴多籽，来祝愿子孙繁衍，家族兴旺昌盛。

名人文化：石榴园名人众多，匡衡、贾三近、权妃等历史人物与石榴园结下了不解之缘。“一代名相”匡衡身上所体现的“修德、修身、修学”的中国古代教育文化精髓和“贫而不移其志、贱而不移其心、处逆境而不忘求学”的精神对现代教育也有深远的意义，是开展修学旅游的重要文脉依托；贾三近的《金瓶梅》被称作“民俗的宝库”，是开展民俗旅游的重要资源；权妃带来的高丽民俗文化，是开展异域文化体验旅游、形成独特文化卖点的重要资源。

民俗文化：峯城区民间艺术花样繁多，民间工艺风格独具，具有鲜明的地方特色，是开展乡村游的重要资源。历史上在峯城流传的民间艺术有杂技、魔术、民乐以及狮子龙灯舞、高跷舞、秧歌舞、花蓝舞等，峯城区的传统剧种有柳琴戏、豫剧、梆子戏等，民间工艺主要有玩具、阴平毛笔、吴林玉雕及石榴盆景制作等。

古迹遗址：青檀寺，始建于唐代，是鲁南地区规模较大、香火最为旺盛的一座佛教寺院。青檀寺后面有始建于宋代的岳飞养眼楼，大石壁上刻有“还我河山”四个大字，并且有很多关于岳飞抗金的传说，具有较高的旅游开发价值。另外，园内还有三近书院、匡衡墓、匡衡祠等遗迹。

3、村庄分布与产业发展——村庄众多，“石榴”为特色和主导的产业已具备一定规模

1) 主要村庄

园区涵盖村庄主要有栾庄村、王府山村、东白楼村、魏楼村、小庄子村、和顺庄村、朱村、贾泉村、北孙庄村、曹马村、西白楼村、娘娘坟村、逍遥村、郭庄村、颜村、八里屯村、西棠阴村、北棠阴村、张村、北刘村等。

2) 产业发展

冠世榴园初步形成了以石榴及其深加工为主要产业，相关配套产业协调发展的局面，石榴为主导的产业特色突出。

石榴种植规模大、分布集中。规划区总面积 8.1 万亩，其中 5.6 万亩为成熟石榴种植园，年产石榴 48000 吨。园区有榴树 530 余万棵，48 个品种，是世界最大的石榴种植基地。园区石榴分布集中，榴园路以北为老石榴树，历史悠久、景观性强、文化底蕴深，榴花路两侧为现代石榴产业种植、加工区，省道 352 沿线主要为小麦、大棚蔬菜、

梨、桃等农业种植区。

石榴产业不断拓展。石榴茶、石榴酒、石榴饮料及石榴盆景、石榴工艺品的相关产业发展较快，市级以上农业龙头企业的石榴深加工企业 20 余家，省级农业龙头企业 1 家，注册资金超过 30 万元的合作社 50 个，家庭农场和农业社会化服务组织超过百家。

旅游产业具备一定基础。立足资源基础和品牌效应，冠世榴园着力推动旅游发展，旅游起步早，市场影响力大，是国家 AAAA 级旅游区、首批全国农业旅游示范点。2019 年接待游客 200 余万人次。

（二）资源评价

1、品牌价值大，市场影响力广

冠世榴园始建于西汉成帝年间，距今已有 2000 多年的历史，总面积达 80 平方千米，是世界上最古老、面积最大、品种最丰富的石榴园，被上海大世界吉尼斯总部认证为“吉尼斯之最”。

冠世榴园的品牌价值是发展现代农业与旅游产业的核心资源，是确立其农业和旅游市场地位的重要依托。石榴园以其品位和影响力，成为枣庄市和峰城区旅游发展的核心性资源，在峰城区旅游发展中占有十分重要的地位。

2、资源品位高，开发潜力大

生态环境良好，文化积淀深厚，资源的自然与人文融合特征明显。

园内自然风光优美，而且经过两千余年的发展，积淀了深厚的名人文化、民俗文化和吉祥文化，是一处集自然山川、生态园林、民俗宗教、人文历史等为一体的旅游地，旅游资源的这一特征使旅游开发在拥有良好自然背景的同时，也具有了独特的开发主题，为发展旅游

奠定了良好的地脉和文脉基础，具有较高的旅游开发价值。

3、空间组合好，适宜产业综合发展

沟谷和山间盆地依据山势呈东西分布、南北走向，村落、石榴基地、景区分布在谷峪相对开阔的地带，“谷地+村或基地或旅游点”的空间组合特征比较明显，空间相互联系又相对独立，比较适宜开展多种特色的农业休闲和山乡度假等旅游休闲活动。

4、与城区空间结合紧密，是峰城区建设宜居城市的重要支撑

石榴园与峰城城区结合紧密，这为石榴园在旅游发展中利用城市设施提供了便利，特别是利用城区便捷的交通条件集散游客。

另外，石榴园与城区紧密的空间关系，有利于石榴园在峰城区建设宜居城市中发挥重要支撑作用。

5、资源权属多样，需要创新开发模式

由于冠世榴园部分属于村集体，部分已承包到农户，对吸引投资，用于旅游开发形成一定的障碍。必须探讨一种合理的开发模式，协调好旅游开发与农业生产、开发商利益与农民利益之间的关系。

五、旅游发展现状评价

冠世榴园自发展旅游以来，在旅游产品开发、设施建设、市场开拓等方面取得了不小的成绩，但与现代旅游发展需求还有一定差距。

1、旅游产品具备一定基础，休闲度假和文化体验产品较少

在早期产品开发方面，冠世榴园形成了青檀寺、一望亭、万福园、三近书院、权妃墓等一批景区（点），自然生态和文化观光等旅游产品在周边市场上已经形成一定的影响力。

近几年，云深处航空飞行小镇、北龙塘精品民宿、亿利榴恋谷等

项目的引进，对丰富旅游产品内容起到了关键的作用，民宿、文化体验等产品得以提升。

但从总体上看，冠世榴园的旅游产品仍以观光为主，旅游活动少，休闲度假产品发育还不够完善，与当前旅游市场需求的发展趋势不相吻合。单纯的观光产品已难以吸引更多的游客，且滞留游客的能力小，制约了旅游经济效益的提高。

2、文化挖掘不足，产品特色不突出

冠世榴园丰富的文化旅游资源未能得到很好的开发利用。首先，地方特色文化未能开发成旅游产品，致使景观性的观光产品多，而文化体验产品少；其次，在人文旅游资源向旅游产品的转化过程中，静态展示多，游客可以参与的旅游活动少，产品的文化体验不够深。

3、市场结构不合理，亟待完善旅游市场体系

市场结构不合理表现在两个方面：一是从空间范围上看，以鲁南地区特别是峰城区周边客源为主，集中在周边 200 公里范围内，主要客源城市为济南、临沂、济宁、青岛、徐州、潍坊、北京、上海、南京；二是从市场层次上看，由于产品的限制，以观光游客为主，而消费层次较高的休闲度假旅游市场不发达。

4、基础设施发展较快，接待设施有待提高

在基础设施建设方面，以榴花路、榴园路、省道 352 为主干，进村、入园的乡村道路为支线，现有景区主干道基本能够贯通各个景区，各个景区大多已修建自己的停车场，基本保障能力较好。

从接待设施看，景区内住宿、餐饮和娱乐设施较少，整体接待功能还比较弱。

因此，从设施的整体建设水平上来说，冠世榴园与发展生态休闲度假旅游、构建旅游目的地的有一定差距。

第二章 规划发展战略

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻落实中共中央、国务院“乡村振兴”的战略部署和关于农业、农村发展的重要精神,遵循“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念和“五位一体”、“四个全面”的战略布局,围绕峰城区“动能转换、乡村振兴”两大任务和突破“城区、景区、开发区”三大战略重点的总体部署,以田园综合体为导入模式,创新景观一体和农旅一体的农业旅游发展新形态,全面推动五大振兴,打造省级乡村振兴齐鲁样板示范区、国家农业现代产业园和国家5A级旅游景区。

二、发展定位

(一) 形象定位

冠世榴园

(二) 目标定位

总体目标:

省级乡村振兴齐鲁样板示范区

省级田园综合体

文化产业和旅游产业融合发展示范区

山东省农村三产融合示范区

农业目标：

全球重要农业文化遗产

国内重要的石榴产业生产加工、科技研发、示范和培训基地

国家农业现代产业园

旅游目标：

国家 5A 级旅游景区

康养型乡村休闲度假目的地

(三) 功能定位

高效农业生产、农业科技示范

乡村文化体验与研学旅行

农业休闲与乡村康养度假

三、发展思路

以旅游为新动能、以田园综合体为承载的乡村振兴模式——融合三生空间、统筹六次产业、推动五大振兴、创新发展体系

1、融合三生空间

以田园综合体为平台，整合生产、生活、生态三重空间。村、林、田、农业基地、景区一体化考虑，通过农旅融合的产业创新，推动形成“乡村社区—农业基地——科研基地——旅游基地”的空间综合利

用模式，形成集农业生产、农业科研、科普教育、乡村居住、田园休闲度假等多功能空间于一体的发展格局。

2、统筹六次产业

农业高水平发展，强化基础。建设全国有影响力的石榴生产基地、农业科技示范基地、新农民培训基地，打造全球重要农业文化遗产示范基地。以发展高效生态农业为主要目标，以园区内各经营主体资本优势带动集约经营和高科技手段的运用，围绕石榴优势产品的生产，打造设施完善、管理先进、生产标准、产业配套、产品绿色、质量优良、效益显著、环境优美、品牌辐射力强的标准化农业示范园区集群。

旅游创新发展，增加动力。推动传统旅游目的地的转型升级。创意、创新旅游产品业态，为农业、农村资源高效利用提供新的产业平台，为乡村产业振兴提供新动力。以田园景观、农业生产和农民生活环境为基础，与农民教育培训、青少年农业研学和城市居民乡村休闲度假紧密结合，针对不同市场，开发不同类型的观光、休闲、文化体验、乡村度假产品，全面创新旅游发展体系。

农文旅融合发展，创新体系。以“+旅游”、“旅游+”为路径，构建集农业生产、科技示范、休闲观光、科普教育、乡村度假等多产业融合、多功能一体的综合性园区。以现代农业为基础，一二三产业互融互动，通过各个产业的相互渗透融合，把休闲娱乐、康体养生、文化艺术、农业技术、农副产品、农耕活动等有机结合起来，拓展现代农业原有的研发、生产、加工、销售产业链，使传统的功能单一的农业及加工食用的农产品成为现代休闲产品的载体，构建综合性乡村产业体系。

3、推动五大振兴

乡村绿色发展，推动生态振兴。立足冠世榴园省级自然保护区的

基础，坚持绿色发展，以“尊重自然、顺应自然、保护自然”为理念，坚持严格保护与科学利用相结合，构建资源节约型、环境友好型的乡村生态产业体系，打造绿色环境、发展绿色产业，形成居游共享的绿色乡村发展空间。

产业高效发展，推动产业振兴。在农业园区、科技园区、观光园区的基础之上，融合农业产业发展、农耕文化与传统民俗、生态环境保护、新农村建设等多种形式，形成一二三产业融合新模式、休闲旅游的新业态。

文化创新发展，推动文化振兴。以老峰县风土人情、民俗文化为旅游吸引物，充分突出农耕文化、乡土文化和民俗文化特色，开发农耕展示、民间技艺、时令民俗、节庆活动、民间歌舞等旅游活动，增加乡村旅游的文化内涵，促进乡村文化的传承创新。

人才多方培育，推动人才振兴。统筹推进本土人才培育和各类人才下乡，建立多层次、多专业的乡村人才队伍。

强化支部建设，推动组织振兴。以基层党组织为领导，强化村民自治，探索“党支部+合作社+农民+……”的多方利益联结机制，发挥基层党组织在乡村振兴中的作用。

4、创新发展体系

1) 理念体系——绿色发展、统筹发展、全域发展

绿色发展：大力发展高效农业、生态休闲、乡村度假、文化体验等产业，带动乡村多种资源的高效利用，构建资源节约型、环境友好型的乡村生态产业体系；打造绿色休闲乡村，构建城乡共享“5+2”生活空间，依托绿色环境，打造绿色消费和出行系统，实现游客和居民自然、环保、节俭、健康的生活方式，形成绿色的乡村生活空间。

统筹发展：充分关注农民利益，全面改善乡村发展机遇、发展条

件和发展状态，带动农民增收致富，按照五大振兴的要求，实现冠世榴园乡村经济、社会、文化、生态、基础设施等整体优化。

全域发展：坚持全域化导向，打造自助化的旅游发展体系。现代信息技术的发展推动旅游消费方式改变，已经使旅游发展进入非景区化、游客自组织化阶段，广泛整合各类社会经济资源用于旅游，形成规划区无边界的旅游环境体系、旅游休闲体系和旅游服务体系。

2) 景观体系——全景榴园

以山水生态景观、榴园乡村风貌为基本要素，按照山东五部门联合制定的《关于开展村庄景区化建设工作的指导意见》的要求，推进美丽乡村向景区化乡村转型升级，着力提升乡村景观质量。

保护原生的山地环境、打造质朴的乡村环境、形成优美的田园环境。立足青山幽谷、绿野乡村、溪流碧水、漫山榴林的景观优势，融入榴园文化符号，形成乡村特色景观体系，为美丽乡村建设和旅游发展提供环境基础。

3) 功能体系

(1) 农旅一体的功能空间

大力发展规模化石榴种植基地、石榴科技示范基地、民俗旅游专业村、文化创意基地、农业研学基地、石榴采摘基地等农旅一体化的空间载体。

立足农业、农村资源，在农业生产和农村生活基础上，融入旅游功能，打造生态度假、乡村研学、康体养生、文化创意等为主题的旅游新产品。

(2) 重点项目体系

以重点项目引领园区发展，加快王府山、石榴博览园、云深处航空小镇、大理峪、北龙塘等项目的建设进度，形成农业和旅游业发展

上具有带动作用的龙头项目。

4) 支撑体系——基础设施和市场拓展

以基础设施建设提供基础保障。全面完善电力、通讯、道路、农业灌溉、旅游标识等基础设施。

以消费群体的培育为园区提供外部动力。强化农产品、文创产品、旅游产品的市场营销力度；拓展青少年研学、城市度假和农民技术培训等客源群体；近期以鲁南、苏北为核心市场，中远期向京沪高铁、京福高速公路沿线城市拓展。通过客源市场的不断拓展，为园区可持续发展提供外部动力支撑。

5) 运营体系

公司（各个引入的运营主体）+基层党组织+合作社+农户，根据产权的不同和开发规模的不同，形成多样化的合作运营模式。

6) 管理体系

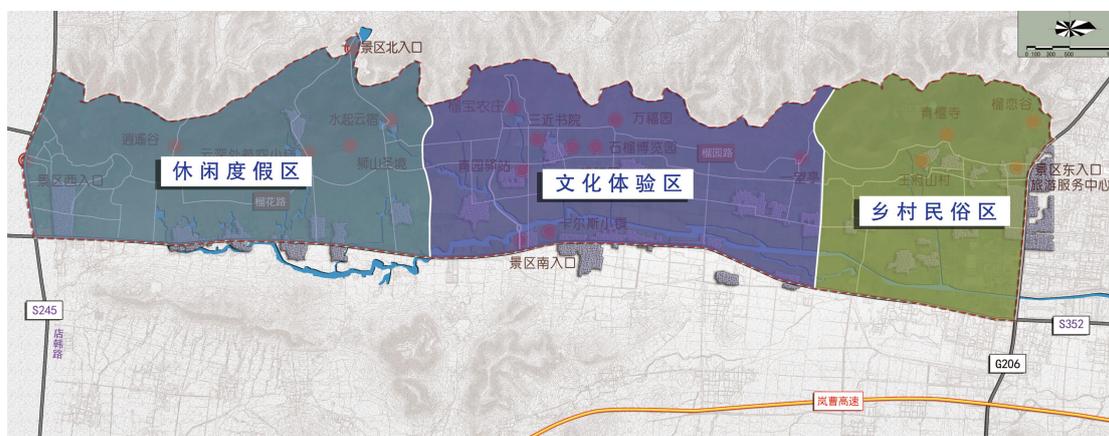
以石榴产业发展领导小组为领导机构，统筹管理冠世榴园发展的各个方面。

第三章 空间结构布局

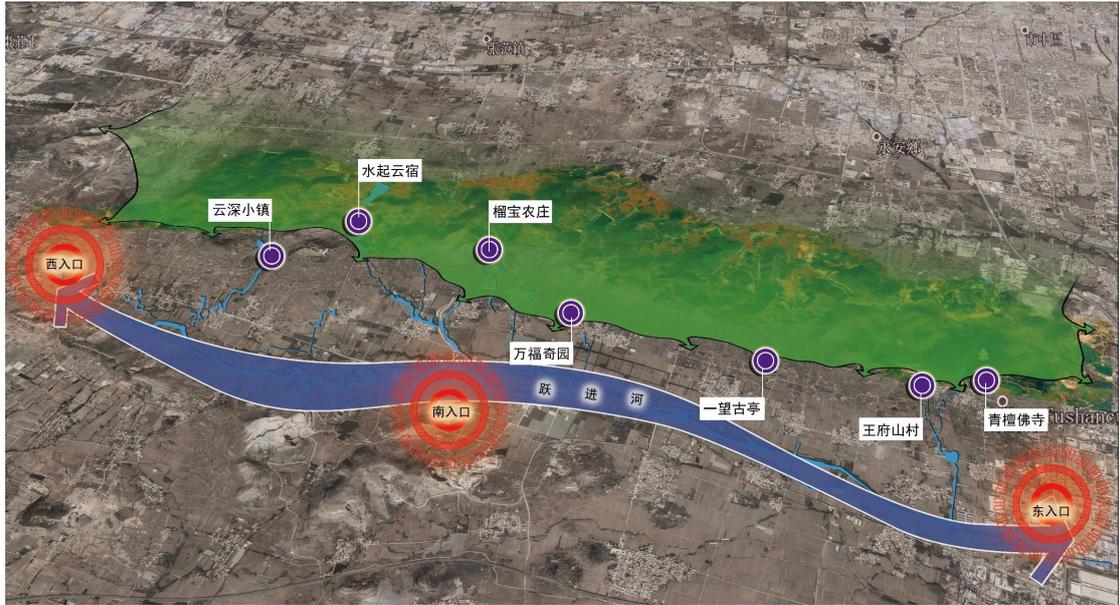
冠世榴园旅游区背依山带，面向跃进河，形成了山水相依的良好空间格局。在开发中打通东西轴线，强化开发组团，串联景区、园区、社区，构建轴线通畅、节点功能完善、网络覆盖全面的全域化乡村休闲度假目的地。

空间组织上以现有道路为基础，形成“三横三纵”的内部道路体系，即：以榴园路、榴花路、S352为横向轴线，分别连接起农业生产区、旅游景区和乡村社区；以连接旅游区东门、南门、西门游客中心的道路为纵向轴线，连接起各景区组团。

空间布局上以资源分布为基础，兼顾新建景区与传统景区项目，划分三大功能区，即：东部以青檀寺和王府山村为组团的乡村民俗区、中部以一望亭、万福园、三近书院、大理峪为组团的文化体验区、西部以水起和云深处为组团的休闲度假区。打造青檀佛寺、王府山村、一望古亭、万福景区、榴宝农庄、水起云宿、云深小镇等七大重要节点，整体形成“斗柄向东，天下皆春”的空间格局。



峯城区冠世榴园旅游区总体提升规划



第四章 景观项目提升

第一节 重点项目规划

一、王府山（详见王府山村开发建设规划）

二、大理峪（详见榴宝农庄开发建设规划）

三、万福石榴博览园

（一）规划区概述

1、现状

石榴博览园和万福园位于冠世榴园的中段，距离冠世榴园东门9公里，距离南门5公里，两个园区仅有路之隔，分别位于榴园路南北，均为石榴文化主题园，分属不同的管理和经营主体。

2、主要问题

1) 两个园区硬件设施建设整体水平不高，功能空间上均受土地制约无法满足旅游功能诉求；景观空间受地形、古树种植区等限制，无法实现开合有序的山水联动关系；整体空间缺乏秩序和联动关系。

2) 两个园区的产品现均以观光为主，整个冠世榴园经过几十年的发展，内部及周边旅游业态逐渐丰富，两园的现有产品已无法满足市场需求，急需进行产品提升和业态创新。

（二）规划定位

1、形象定位

石榴世界，缘满万福

2、功能定位

石榴文化科普研学教育基地

石榴品种培育科研中心

石榴文化观光休闲旅游目的地

（三）规划思路

1、石榴博览园和万福园联合发展

两园融为一体，整体发展。以旅游产业为主导，发展融合文化科技产业、现代农业、生态产业，搭建“万福石榴博览园”产业平台。实现文化一脉、市场一体、消费分层、景观呼应、功能互补、经营互利、管理互动的商业合作模式。

2、打造两个基地、两个中心、一个目的地

充分利用博览园的科学技术资源和万福园的古树资源，将两园融合后的“万福石榴博览园”打造成为全国最具影响力的石榴文化科普研学教育基地和石榴科学交流培训基地；借助科研力量，成立冠世榴园石榴品牌认证管理中心和石榴品种培育科研中心，作为未来冠世榴园石榴现代农业发展的官方科学认证技术中心；利用好石榴博览馆的科普功能，融合万福园的生态山水空间，通过观光产品的商品化转化，生态产品的消费化提升，最终打造以石榴文化为主题的集观光、娱乐、

购物、休闲、度假于一体的**复合型休闲旅游目的地**。

3、空间联通，山水一脉

石榴博览园东院墙向东延伸，打开东北门，实现与万福园的地面**联通**。

4、丰富产品结构层次，更新创新产品内容



(四) 空间布局

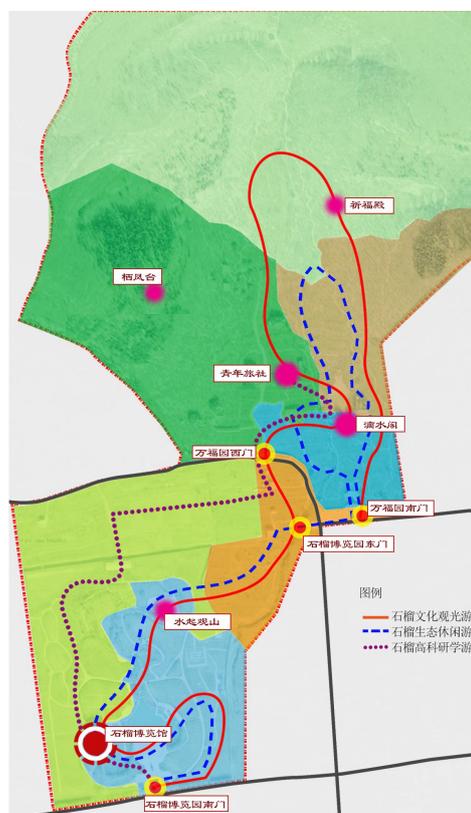
两园融合整体构建**一心、一轴、七区**的空间格局

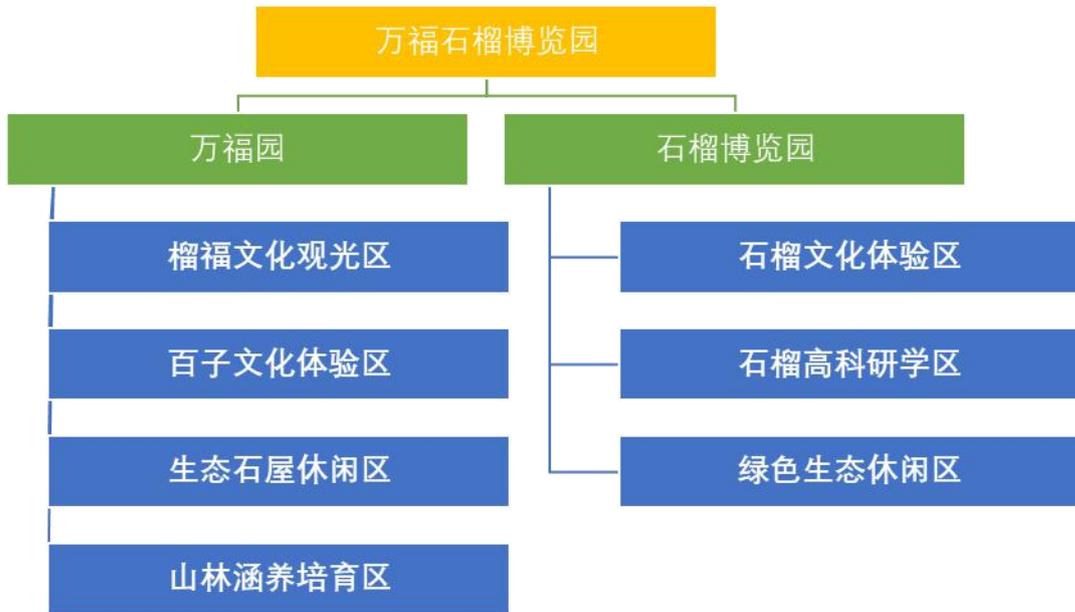
1) 一心：石榴博览馆

2) 一轴：水景生态休闲轴

纵贯两个景区，是连接山、林、水、田四层空间，衔接两个景区的**重要纽带**。

3) 七区



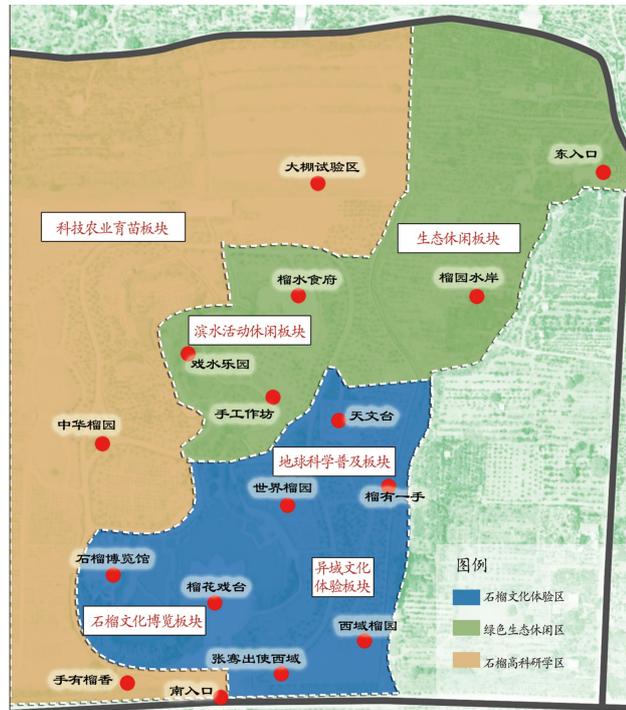


(五) 项目提升

1、石榴博览园

1) 石榴文化体验区

- 根据现有石榴苗木种植种类分为异域文化体验、地球科学普及、石榴文化博览、滨水休闲活动四个板块，从四个方面系统的展示石榴文化的发源、生活习性及世界分布。



- 异域文化体验板块。石榴是汉朝时期由张骞从西域引入中原的。规划通过小品、小院、微缩景观以及伊朗等西域节庆场景的展示，带领游客感受石榴发源地的异域风情。
- 强化现张骞出使西域处的景观氛围，周围用杨树、枸杞、沙棘等耐生植物，营造沙漠戈壁的西域风情。

- 沿路设计彩色砂林，演绎石榴引入中原途经的的各种历史故事，如出使西域、大漠西游、楼兰驼声等。



- 石榴文化博览板块。对石榴博览馆进行系统化的提升改造，引进声光电及 3d 影像等现今的展示技术，对石榴文化进行全面的直观的展示。利用入口广场，组织各种表演，使用艺术表演的形式讲述石榴的故事。





- 地球科学普及板块。石榴现在亚洲、非洲、欧洲、美洲等地均有分布。不同的地域气候及地理环境均对石榴的品种产生一定的影响。借助现有的气象观测站以及世界石榴品种种植园，系统讲述石榴的习性和环境影响。
- 配备无线导游系统和科普知识讲述牌系统。全国配置系统的科普知识讲述牌，对不同的科普知识进行系统的图文描述。



- 滨水休闲游乐板块。在现有水系基础上，利用北侧园林建筑，通过餐饮、戏水游乐设施的引入，打造滨水娱乐休闲空间。将其命名为：

水起·见山。

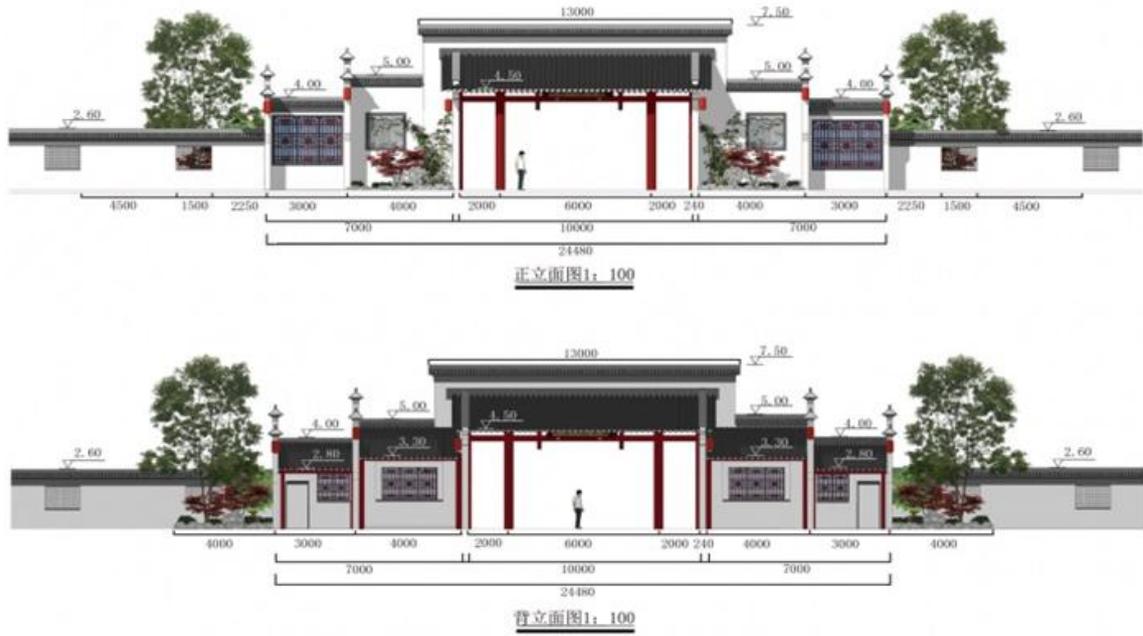


2) 石榴高科学学区

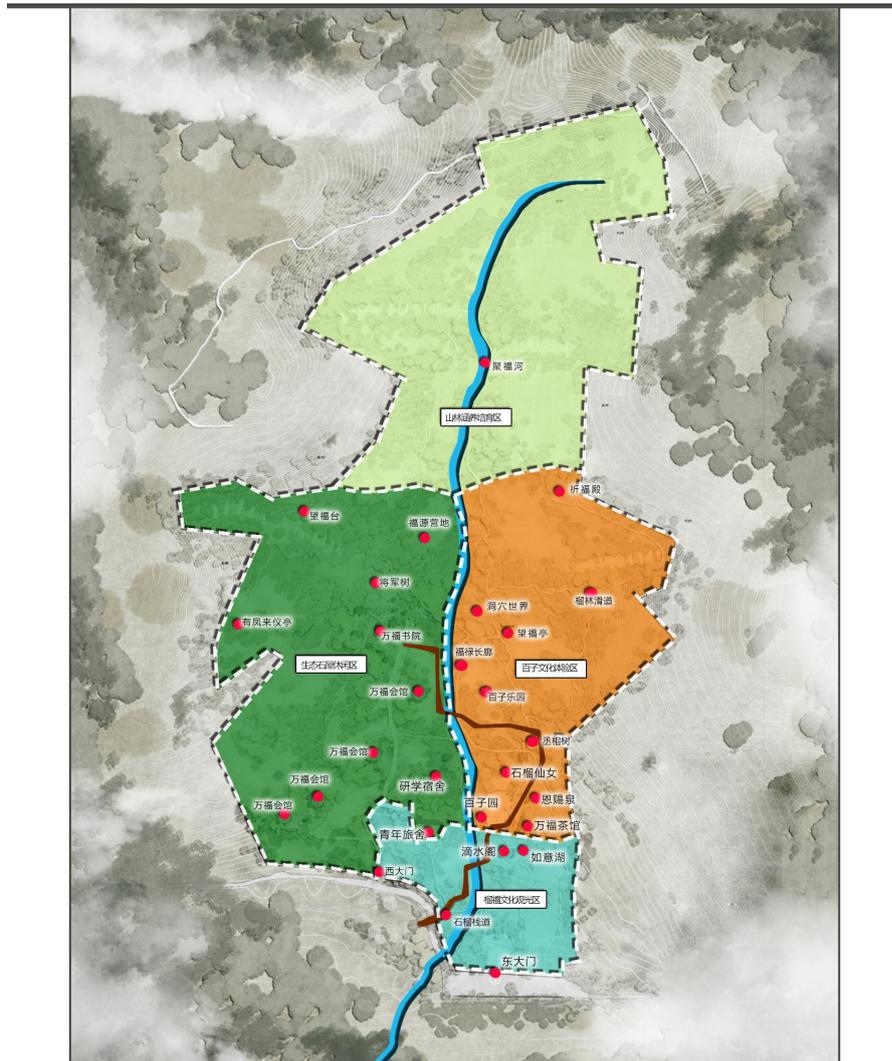
该区域分为中国石榴品种基地和高科育苗基地两个板块。其功能主体是现代农业科学研究。规划在此基础上开发配备研学培训功能。

3) 绿色生态休闲区

- 规划将博览园东部围墙向东迁移，结合东部冲击河流沿岸形成的良好空间，打造生态休闲区。
- 建设景区东门，实现与万福园的联通，将两个景园连接为一体。



2、万福园



1) 榴福文化观光区

- 石榴栈道。在现有古老石榴树种植区，在石榴树上空建造观景栈道。



- 五福景观。围绕五福文化主题(五福：

一曰寿，二曰富，三曰康宁，四曰攸好德，五曰考终命)利用景观小品在观景栈道的上桥、下桥位置做主题包装。

- 增设多处休闲消费场所，比如林下茶果店、自助购物机、自助茶舍等。为游客提供方便的同时，增加景区收入。

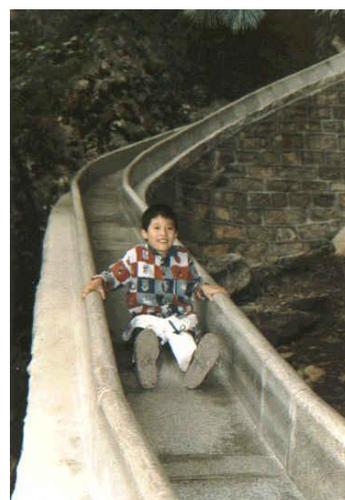


- 剪纸雕塑。中国传统民俗剪纸自汉代开始出现，以后不断兴起，至今仍盛行不衰，位居鲁南的枣庄地区即是剪纸民俗的盛行地。在道路两侧放置一系列体现汉代民俗风情的剪纸雕塑，如汉代轮车、马车、十二生肖等，既做为景观，也能够体现鲁南传统的剪纸民俗。



2) 百子文化体验区

- **榴林滑道。**沿下山路在榴林之间设计一条非动力滑道，滑道起点设在山谷东面的坡地上，依山就势，在榴树之下蜿蜒穿行，使游人在城楼观光后滑向山下。
- 山坡林间空地，设立多处小型林间游乐场、拓展运动场。延长游客游览时间，增加游览乐趣。



- 园区内孩童雕塑众多，有求子生肖主题类，也有组合活动类，石材颜色单一，都为青石打造，而且雕塑散落园区内部各地，效果一般，在后期园区规划设计时考虑将百子雕塑进行集中，穿插布局轻建设的儿童无动力休闲园。



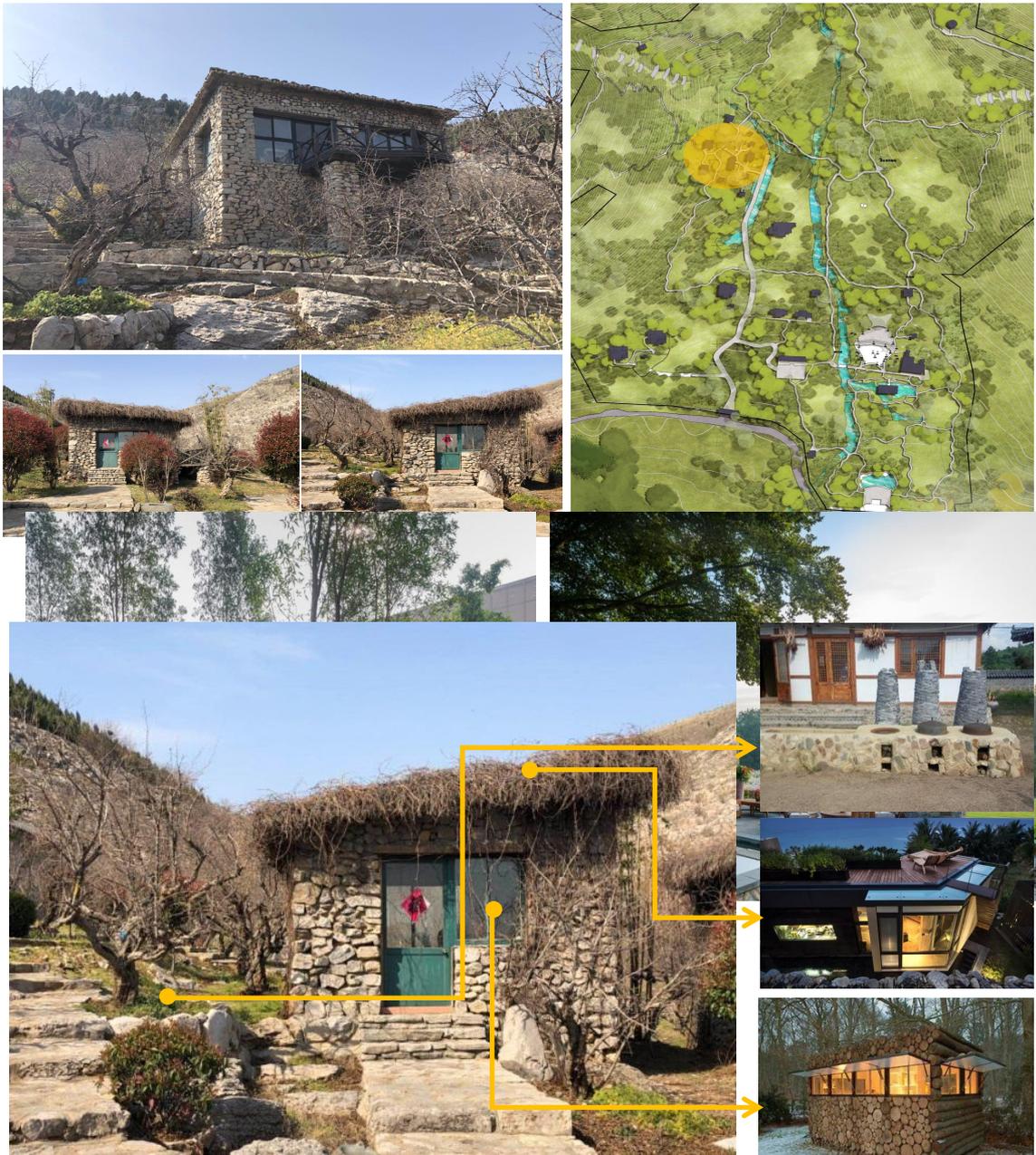
3) 生态石屋休闲区

- 园区目前共有三类公共服务设施，主要以石材搭建以及欧式别墅为主。现有的石头小院目前均作为餐厅使用，石材处理的建筑能很好的融入景区环境并且具有当地特色，但整体外形以及门窗的选择方面不具有设计感，除此之外小屋的功能单一并不齐全，很难满足游客的需求。因此在后期规划改造中除了要对石头小屋进行园区特色设计外，还要增加其功能，满足家庭

烧饭、聚餐、观景的功能。

- 目前万福园景区内现存有5栋欧式别墅，建造程度各不相同，大部分处于尚未完成状态，别墅的建造风格为二层欧式洋房，建筑的造型也各不相同，规划保留建筑主体，从建筑的肌理、颜色、部分造型进行改造。别墅的改造包括建筑门窗造型设计改造，扩大门窗尺寸，增加其采光和观景作用，多用玻璃和黑色不锈钢材料；墙面肌理改为石材铺贴；建筑屋顶采用当地特有的石板屋顶，在原有的梁架上覆薄石板，并设计出独特的造型，以吸引游客的眼球。
- 将平顶房仓库改造成成为青年旅舍，针对研学培训等专项市场提供住宿服务。





屋顶：对石头小屋进行改造，在原有的屋顶上进行再设计，增加绿化，同时可以考虑具备观景功能。

开窗：石头小屋为家庭聚餐活动场所，因此在进行开窗设计时，多考虑为开敞式的石头田园餐桌。

灶台：增加石头小屋的烧饭功能，采用乡村土灶台，增添家庭旅游的互动性，同时留住乡村记忆。

周边空地改造意向

四、水起云宿（北龙塘）

（一）规划区概述

1、项目发展现状

1) 规划面积：项目规划范围约为 300 亩，其中龙塘水域面积 22 亩，村落民居占地面积约 50 亩，南区占地 23 亩、北区占地 27 亩。

2) 村庄道路：项目区与外部交通连接的主要道路已由相关部门进行统一规划建设，入村小路景观性较好，有曲径通幽之感。

3) 民宿建设：在村庄东部，溪流南侧已打造水起云墅院落 1 处，围绕水起云墅进行了环境整理、河道清理、驳岸修整、景观美化、小品设计等工作，已初步形成乡村民宿样板示范区。

4) 美丽乡村：北龙塘已实施“美丽乡村”建设，村舍外墙和建筑风格进行了统一，乡村风貌得到明显改善。

5) 产业基础：村庄南部农田土地较为平整，基本农作物、石榴、花卉苗木等间生其中，具有生态休闲农业开发条件。



2、空间场地分析

1) 外部空间格局

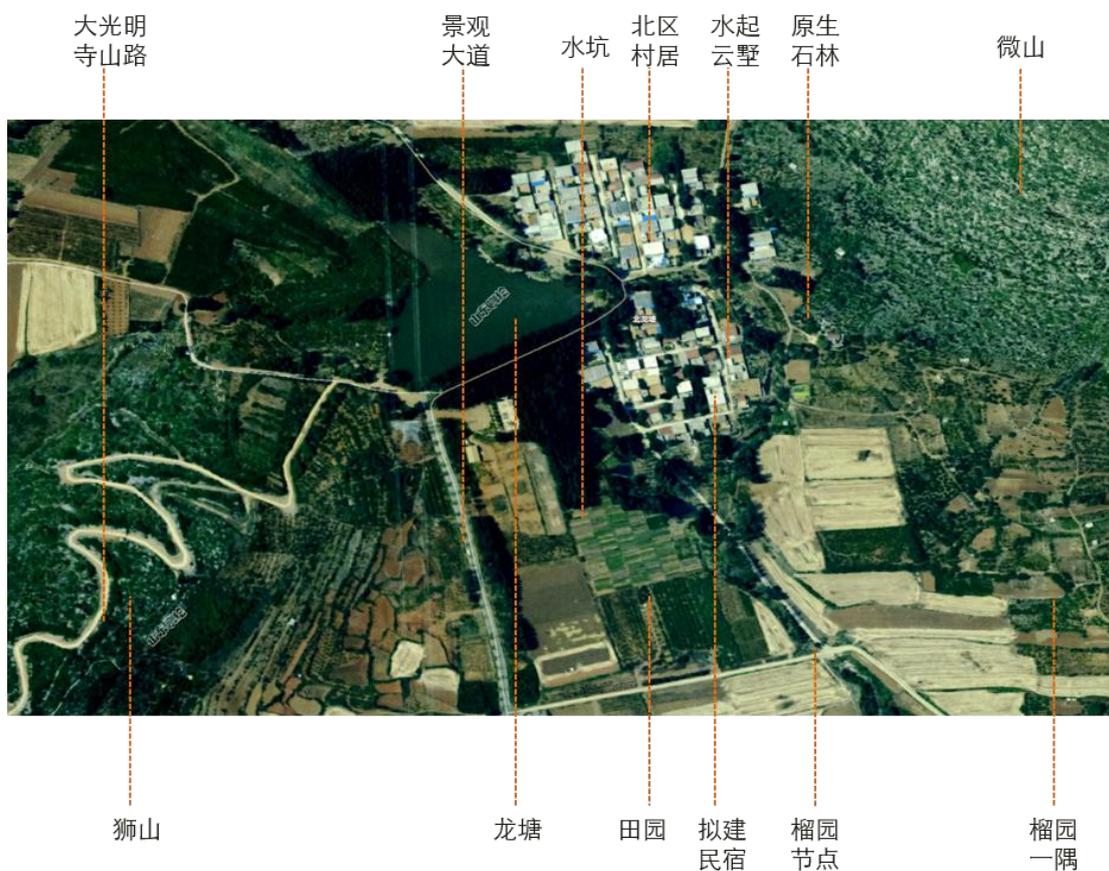
村、水、田、山、寺、园组合的大空间格局，“土地平旷，屋舍俨然，有良田美池桑竹之属。阡陌交通，鸡犬相闻”的村落内部环境，

为从属于冠世榴园旅游区下的精品文旅项目开发奠定了基础。



2) 内部空间分析

项目处于冠世榴园西北部，大光明寺东北，狮山与微山围合。村舍集中，被溪流分为南北二区，现有 54 户，人口不到 200 人，房屋空置率较高。独特山村小环境、安静闲适，水塘、溪流、泉眼形成水系。村庄南部农田土地平旷，作物种类多样，东部山坡有天然石林。



(二) 开发定位

1、形象定位

水起龙塘

大隐入朝市，小隐入龙塘

2、功能定位

高端民宿度假、大众休闲度假、龙塘文化体验

乡村生态观光、滨水休闲游乐、乡村文创空间

3、文化定位

展现王维诗中的景观意象（终南别业、辋川十景）

实现陶渊明的人居理想（归园田居、桃花源记）

以“水起龙塘”意蕴中“水”文化与“龙”文化元素

全方位呈现的乡村休闲度假目的地



(三) 发展思路

1、规划调整原则

立足“水起龙塘”文化内涵（水文化、龙文化），通过规划思路调整提升推动规划项目落地，探索出北龙塘文化旅游发展之路。

项目开发主题化、业态发展品质化、景观营造生态化

民宿品牌 IP 化、产业发展特色化

项目运营市场化、土地利用集约化

2、开发思路梳理

1) 坚持市场导向，科学规划项目

践行乡村振兴战略，坚持市场导向，在尊重规划区空间肌理的基础上，落地符合市场需求的业态项目。空间规划上遵循“道法自然”，项目建设上讲求“精耕细作”！

2) 践行“一村一品”，发展主题业态

贯彻“一村一品、一景一策、一园一业”的发展理念，系统梳理规划区山、水、寺、园、田、村之间的大空间关系，在冠世榴园体系之下呈现出北龙塘项目的独特性，提升民宿度假与住宿接待功能，打造冠世榴园中高端业态项目区。

3) 展现龙塘文化，营造景观意象

通过“水起龙塘”之“水”文化和“龙”文化内涵的体现，展现上善若水，水善利万物而不争。水起龙塘，润榴园众生以冠世的水脉渊源。科学设计项目与景观节点，在规划区营造出龙泉出碧水、龙溪绕村田、龙塘隐密林、龙吟起原野、龙舍见桃源的景观意象。

4) 水起云宿品牌化发展，培育强势品牌 IP

深入研究王维《终南别业》“行到水穷处，坐看云起时”和《辋川集》诗中的文化内涵与山水意境，在水起云宿1号院、2号院·荏苒、3号院·见山开发的基础上，主题化发展水起云宿品牌。打造与花间堂、悦榕庄、安缦度假酒店、开元



主题酒店同级别的中国高端民宿品牌 IP，引领高品质民宿度假潮流、培养客群圈层、实现品牌增值。

备注：项目案名去地产化，建议“水起云墅”案名更改为“水起云宿”。

（四）空间格局调整

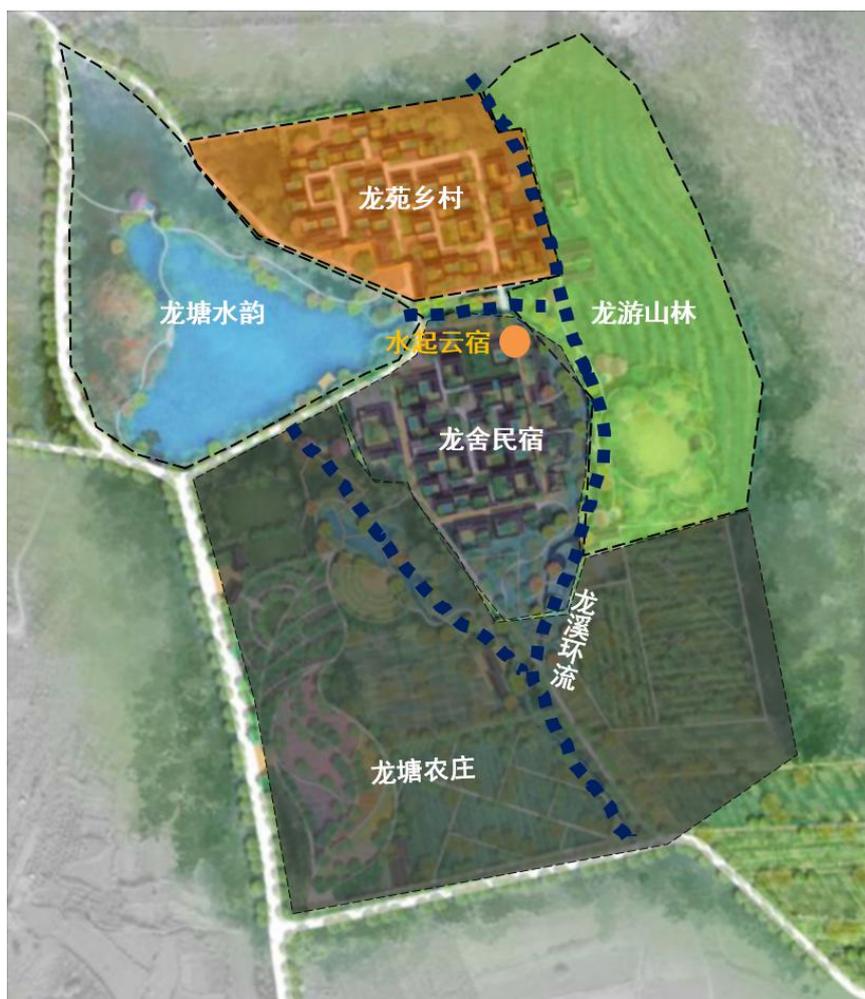
1、空间整体格局

以原生乡村为建设基底，以龙塘水系为发展轴带，以“水起龙塘”为文化内涵，构筑“龙舍引领、龙溪环流、五区共生”的空间格局。

- 龙舍引领：水起云宿（龙舍）休闲游憩中心
- 龙溪环流：绕村景观水系
- 龙舍民宿度假区、龙苑乡村休闲区、龙塘水韵景观区、龙塘农庄田园区、龙游山林生态区

2、主题空间开发体系（项目与景观）

- 度假住宿业态：龙舍、龙居、龙苑
- 主题绿化系统：龙槐、龙楸、龙榆、龙竹
- 水系景观体系：龙泉、龙塘、龙溪、龙瀑



(五) 分区项目策划

项目整体布局

□ 重点项目

- | | |
|------------------|-----------|
| ① 水起云宿 (龙舍) 游憩中心 | ⑪ 共享菜园 |
| ② 水起民宿 (龙居) 院落 | ⑫ 能量花海 |
| ③ 禅修庭院 | ⑬ 花海营地 |
| ④ 龙塘书院 | ⑭ 亲子农场 |
| ⑤ 龙塘客栈/民宿 | ⑮ 萌宠乐园 |
| ⑥ 民俗文化街区 | ⑯ 乡野剧场 |
| ⑦ 乡创空间 | ⑰ 龙塘水乐园 |
| ⑧ 复合式文创咖啡屋 | ⑱ 石榴产业示范园 |
| ⑨ 石榴庄园 | ⑲ 石林漫步 |
| ⑩ 龙塘驿站 | ⑳ 云起营地 |

□ 景观节点

- | | |
|--------------|-------------|
| A 龙塘 | E 龙潭 |
| B 龙泉 | F 引景小品 |
| C 亲水平台 | G 引景标志 |
| D 龙竹水岸 | H “水龙吟”景观照壁 |
| - - - 龙溪滨水步道 | |



1、龙溪环流景观水系+龙塘水韵景观区

- 保护性建设龙塘泉眼节点，取名龙泉。打造龙泉流水成溪、龙溪绕村而流、流水汇入龙塘的景观水系。
- 在龙塘北岸设计防腐木亲水平台，用石头和花草整修龙塘驳岸，茂植龙竹营造氛围。
- 在水起云宿1号院北侧溪谷设计龙瀑（流瀑叠水）景观节点。
- 沿水系在村落内种植龙槐、龙楸、龙榆、龙竹等植物，景观绿化植入龙塘文化主题。



2、龙舍民宿度假区

1) 水起云宿（龙舍）休闲游憩中心

将水起云宿1号院提升改造成为休闲游憩中心，增加民宿接待、项目展示、商务会所和咨询预订、游客服务功能，作为北龙塘项目的游憩核心进行打造。

2) 水起民宿（龙居）院落

延续水起云宿的开发序列，景观小品融入“水”和“龙”文化元素，将“龙居”概念植入民宿开发的全过程。整个民宿区的设计充分尊重场地原有特征，在民居院落原有基础上进行改造，不进行大规模的拆建工程。

3) 禅修庭院

针对大光明寺禅修市场开发禅修庭院，以参禅、悟道为体验主题，

布局客堂、禅堂、经阁、茶室等项目，庭院景观借鉴日本“枯山水”营造理念，打造针对专项市场的高端禅修度假业态。



4) 龙塘书院

改造村落最西侧的民居，高标准建设龙塘书院。书院面向不同的群体体现三个价值：面向新农人群体是乡村图书馆和乡村振兴培训的场所；面向高端客群，是参禅空间、易学讲坛和商学院EMBA授课基地；面向中小学研学群体，是研学课堂和国学讲堂。



5) 景观照壁

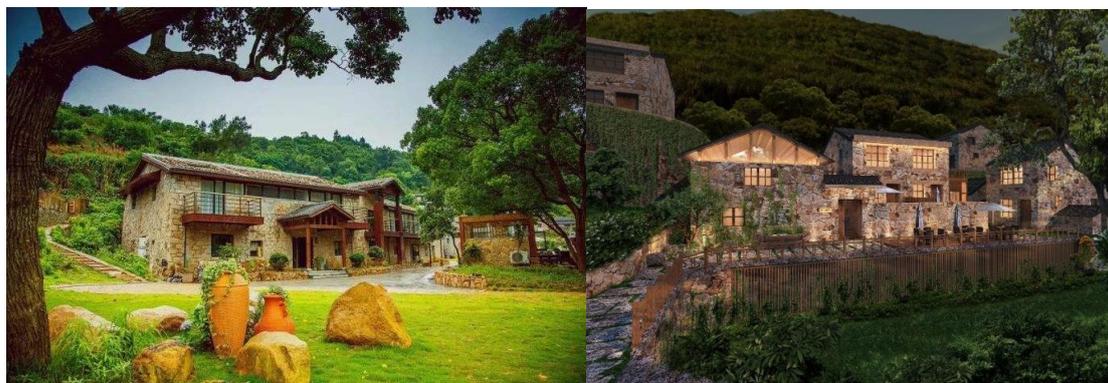
在村舍南部，设计“水龙吟”主题景观照壁小品一组，作为民宿区南部的视觉节点，营造民宿区的隐逸度假氛围。

3、龙苑乡村休闲区

1) 龙塘客栈

在北部村舍建设2-3层石头院落（集约化利用土地，较之南部民宿容积率高），打造面向大众游客的住宿场所，为返乡创业群体打造

“第二居所”，设计 250-300 个床位，满足部分过夜游游客的需求。引入国际青年旅社和文化主题酒店，打造龙塘客栈集聚区。



2) 民俗文化街区

改造现有民居建筑，打造北龙塘民俗文化街区，满足游客游憩、休闲、购物需求。展示非遗民俗，设置体验、活动项目，面向过夜游游客开展夜市活动。

3) 龙塘乡创空间

积极响应“大众创业、万众创新”的号召，积极吸引大学生、文创企业返乡创业，培养“新农人”群体，开发石榴、农产品、非遗等主题文创产品，打造龙塘乡创空间。



4) 复合式文创咖啡屋

在龙塘北侧建造复合式文创咖啡屋，增加休闲配套，并为游客、创客、新农人群体提供交流、休憩空间。

4、龙塘农庄田园区

1) 石榴庄园

借鉴葡萄酒庄园的开发形式，在规划区东部石榴种植区建设石榴庄园。布局石榴农庄、石榴采摘、石榴红酒酿造、石榴文创、果树认养、石榴产业示范园等业态项目。

2) 共享菜园

运用“互联网+农业”的理念，面向城市高净值人群、白领群体和水起民宿高端度假客户打造互联网共享菜园。客户可认领一片菜地成为菜园“领主”，可亲身体会种植的乐趣，也可交由龙塘合作社代管，合作社定期向“领主”提供果实、蔬菜。

3) 能量花海+花海营地

在村庄南部连片种植油菜花、波斯菊、万寿菊、薰衣草、玫瑰等观赏性花卉，打造能量花海。并设计花海露营地，也可举办户外婚礼。



4) 亲子农场+乡野剧场+萌宠乐园+龙塘水乐园

面向家庭游客和亲子游客打造包括亲子农场、乡野剧场、萌宠乐园、水乐园在内的乡野休闲游憩区。设计无动力游乐设施、儿童农庄、儿童话剧表演/萌宠表演、萌宠喂养、嬉水游乐等项目。



5、龙游山林生态区

1) 云起营地

在村庄东部、微山脚下，利用木屋或帐篷打造云起营地，满足游客多样化的度假体验。拓展北龙塘项目空间，真正体现王维“行到水穷处、坐看云起时”的意境。



2) 石林漫步

利用村庄东部的石林资源，修筑木栈道打造“石林漫步”项目，在保护石林地貌资源的同时，丰富生态观光产品。

第二节 其他项目提升规划

一、云深处飞行小镇

(一) 规划区概述

1、现状

规划区由云深处通用航空服务有限公司作为投资主体，总投资2亿元，其中一期投资6000万元，打造集山地滑翔、陆上马术、水上漂流为一体的超级航空飞行乐园，目前水库周边已经进行地形平整，接待中心正在建设，云栖民宿建有样板间几处。



2、主要问题

云深处航空飞行小镇规划设计了非常丰富的体验活动，但是权妃墓是明成祖朱棣的来自朝鲜皇妃权贤妃的墓地，她对明宫廷文化和民间文化都产生了重要的影响，而小镇对相关明文化和高丽文化的发掘和应用都极度缺乏，所安排和设计的旅游体验活动没有唯一性，难以形成独特卖点。

项目区目前位于自然保护区范围内，建议待保护地整合优化方案批复后，再行进行项目优化与建设。

(二) 规划定位

1、形象定位

云深之处，风水宝地，传奇古村

2、功能定位

自然山水观光

高丽民俗文化休闲体验

军事文化体验

体育运动休闲

(三) 规划思路

1、建设独特的异质文化体验地

以良好的生态环境和风水结构作为自然背景，以高丽民俗文化和军事文化为主要文脉依托，走奇特自然山水观光、特色文化体验以及体育运动休闲并举的开发路子，建设独特的异质文化体验地。

2、挖掘自然，展现“山奇、水奇、石奇”的特点

以现有风水结构为基本框架，突出权妃墓在风水上的核心地位，通过景区建设与自然意境的匹配，营造出以“山奇、水奇、石奇”为特点的独特自然景观。

3、植根文化，突出地域文化的“传奇”特色

完善权妃墓形制，突出权妃在促进高丽文化和明文化交流中的特殊地位；景区旅游产品特别是文化体验旅游产品以军事文化和高丽文化为主题展开，展现地域文化多重交融的“传奇”特色。

4、丰富旅游产品，增强旅游活动的“探奇”功能

以奇特山水和传奇性地域文化为资源基础，针对云深处现有设计进行文化包装，打造具备奇特山水观光、明文化和高丽文化深度体验、运动休闲为主要功能的旅游产品体系，使游客能多层次、立体化的感受景区“传奇”特色。

（四）空间布局

1、以“凤凰含珠、狮象护佑、清风吹箫、流水抚琴”为总体空间布局理念，通过合理布局和建设，展现景区良好的风水结构，营造传奇性景区环境。

2、突出权妃墓在空间上和文化上的核心地位，以权妃墓为核心，向两翼展开，拓展军事文化、高丽民俗文化、乡村民俗文化以及体育休闲文化的展示和体验空间，构筑“一心四区”的总体空间格局。

一心： 权妃墓

四区：

狮山山林生态涵养区——配置本区入口及综合服务功能，同时加

强同山上大光明寺及山后北龙塘的联系，向北同枣庄市市中区对接，形成冠世榴园西部的休闲度假中心。

象山军事运动休闲区——将云深处现有的体育休闲运动以明代军事文化进行包装，主要集中在水库周边。

高丽民俗乡村度假区——以高丽民俗文化为核心内涵的文化展示和体验区，主要集中在泉水以北，新村和规划民宿处。

凤凰山农业休闲区——北侧的凤凰山一线作为云深处的后备发展区，可进行一些生态休闲项目。



(五) 项目提升

1、狮山山林生态涵养区

综合服务区位于水库东岸入村道路两侧，目前的规划设计的迎宾广场、游客接待中心、生态停车场以及航空飞行的配套用房都布局在这里，在具体建设中要充分考虑权妃墓的文化依托，进行文化包装。

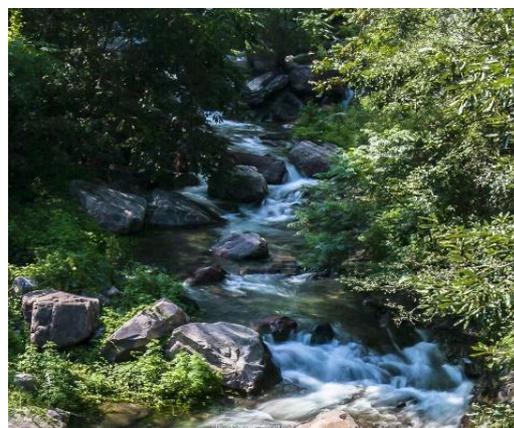
狮山西侧空间位置相对狭小，规划中的卡丁车场地、飞行员之家等项目建议去除；服务设施尽量集中在入口道路两侧；同时做好与狮山上光明寺和山后北龙塘村的联系，在山北建设冠世榴园北侧入口的标志性景观，联合形成冠世榴园西部的休闲度假中心。

2、权妃墓

- **权妃墓：**以火山石围墙或木栅栏将权妃墓陵区围合起来，形成一个相对独立的祭祀空间，墓陵前可对称放置三对石像生，有条件可在墓陵南侧建一处享殿。



- **凤溪漂流：**营造良好的水体景观，使九凤溪成为陵区的景观轴线。在九凤溪的九个转弯处设置跌水，形成“娘娘坟前水长流，水道九弯风点头”的自然景观，体现“流水有声万古琴，常伴权妃吹箫声”的意境；沿溪布置水景小品，并加强沿溪绿化；也可将漂流道利用高科技进行包装，游客通过漂流，就从明朝穿越到了现代，去体会与历史交融的现代运动休闲设施。



- **娘娘泉**：传说娘娘坟的土是士兵从微山湖运来，埋葬权妃以后，坟前出现了泉水，而且当地民间有泉水治病的说法。现有泉池相对简陋，周边可以火山石加以处理，在池边立一块关于泉水传说的碑，增强传奇色彩。

- **金达莱花海**：金达莱，即朝鲜语“진달래”的音译，其花语是永久开放的花，象征长久的繁荣，喜悦和幸福。在整个娘娘坟村的山坡、草地、灌木等处广植金达莱，形成花海。



3、象山军事运动休闲区

- **闻箫台**：传说埋葬权妃以后，明成祖朱棣不肯离开，在凤栖湖的东岸听到了箫声，因此将航空飞行的配套接待设施命名为闻箫台，要巧妙利用错落的地形建设面向水面的生态建筑。



- **云箫阁**：凤栖湖西岸建云箫阁，与闻箫台相对，作为一处休闲设施，可提供音乐茶座。
- **含珠亭**：凤栖湖北岸作为垂钓用途的滨水栈道中部或尽头建设含珠亭，取体现“凤凰含珠”的风水结构，同时与闻箫台和云箫阁形成对景。



- **朱棣行营：**军事文化体验和活动参与区域，包含规划中的实景马战演出、滑雪、滑草、攀岩、热气球、航空飞行等项目，可设置射箭场、兵器营、行军帐篷等设施。
- **成祖马场：**云深处马术学院作为成祖马场，推广马术运动课程，开展马术教育。



4、高丽民俗乡村度假区

- **主家祠堂：**娘娘坟村王姓为权妃守墓人的后代，相传本村王姓来源为“主”字少一点，被称为“天下独一王”。陵区东侧、



娘娘坟村南侧的水库附近为娘娘坟村水口，在此建设主家祠堂来展现这一独特地域文化。祠堂采用四合院形式，坐北朝南，由门楼、天井、正堂和厢房组成。正堂三间，为硬山式

灰瓦建筑，东西厢房各三间，为硬山式，大门为小型仿古门楼。正堂内设供桌、香案，悬挂王氏始祖画像，供奉王氏祖先牌位，东、西厢房展示王氏家族做为守墓人的传承历史。选定一个日期，做为王氏族人祭祖的日子，进行祭祀活动。

- 高丽美食：区内设计特色餐厅，经营韩式美食，如拌饭、冷面、年糕等，参鸡汤等各种食物，吸引峰城、枣庄地区的日韩企业家来此就餐。



- 权记泡菜馆：系统介绍朝鲜的泡菜文化，展示制作过程。游客在泡菜专家的指导下，可以现场制作泡菜，还能够将制作的泡菜当成礼物带回家。
- 青瓷馆：高丽青瓷是朝鲜半岛历史上，制作最为精美的瓷器



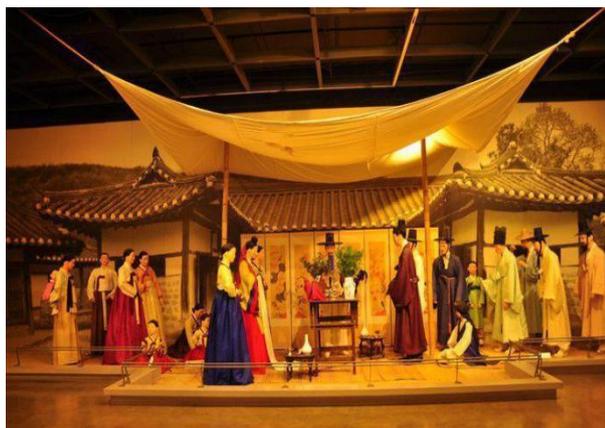
之一。高丽青瓷香炉、酒器、花瓶等做工精致、典雅，为青瓷中的精品。设置青瓷馆，游客可了解青瓷的制作工艺，也可自己动手制作一件独一无二的青瓷器皿。

- **活字书屋：**高丽的金属活字是世界上最早的，利用金属活字

印制的书籍中有一部于1377年出版的佛书《直指心经》，这被公认为是世界上迄今保存的金属活字本中最早的。可建设活字书屋，出售活字印刷的书籍。



- **高丽民俗馆：**高丽是我国东北地区和朝鲜半岛存在的一个政权，历经隋唐，有着自己独特的风土人情、历史传统、民风民俗等，建设一处民俗风情馆，以利于整理、保护、展示这些非物质文化遗产。



- **安东舞台：**高丽民族能歌善舞，《魏书·东夷传·高句骊》记载：“其民喜歌舞，国中邑落，暮夜男女相聚，相就歌戏。”设立安东舞台，表演高句丽歌舞。

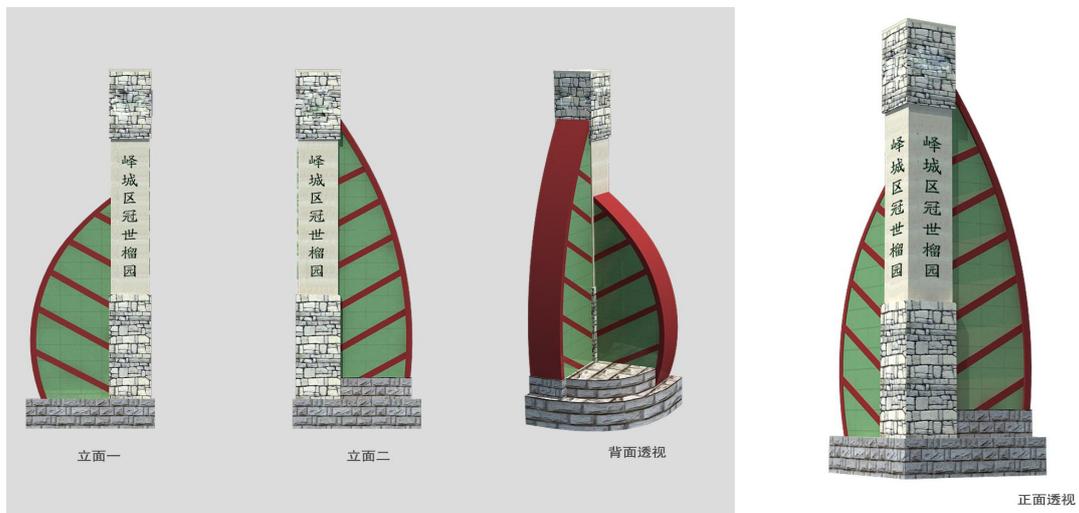


- **安东权府：**权妃为安东权氏后裔，而安东权氏源于新罗宗姓金氏（庆州金氏），其始祖权幸原名金幸，因为其在高丽统一三韩中的贡献，成为高丽建国功臣，高丽太祖评价其“能炳几达权”，并赐姓为“权”，后世子孙以“权”为姓形成安东权氏。权氏自太师始封，今六百年。子孙蕃衍，诗礼之泽悠久未艾，盖根深者末茂，源远者流长，理之必然也。可建设安东权府，展示高丽的民俗文化。
- 《旧唐书》记载高丽人“其所居必依山谷，皆以茅草葺舍，唯佛寺、神庙及王宫官府乃用瓦”，邸宅建筑，一般来说，屋顶结构多为单檐四坡水式，出檐深远，檐角反翘向上，样式大方而美观。屋脊两端配以造型遒劲的鸱尾，有的用宝珠式火焰形吻。作宝珠式火焰形吻的，一般安置3个，除两端有鸱吻外，在正脊中间还安置1个，类似宝顶。在垂脊或斜脊上安装饰物，反翘向上，每排4个，形如浪花，甚为美丽。屋顶铺瓦，有红、青、黄三色，是属于木结构的屋架上铺瓦垄单檐四坡水或两坡水式的建筑，样式考究而又奢丽。以高丽的邸宅建筑为基本蓝图，设计主题住宿设施，带给游客异域文化的住宿体验。



5、凤凰山农业休闲区

- **凤凰亭**：在权妃墓北侧凤凰山顶建凤凰亭，突出景区背山，展现景区良好风水结构。另外，凤凰亭可以从景观上充实景区主轴线。
- 整个凤凰山作为云深处飞行小镇的后备发展区，做好与北部市中的对接。在对接处设立北门入口标志。



(二) 定位与提升策略

1、提升定位

有机融入冠世榴园整体格局，成为整个区域旅游产业链条的一环，扮演好其中的功能角色，与榴园共同发展。

在实施乡村振兴战略大背景下，以“创新、协调、绿色、开放、共享”的“景园一体”理念为指导，依托一期现已建成的乡旅民宿和亲水园林，二期增设田园采摘、亲水休闲、会议康养等功能区，拓展功能空间，扩大市场群体，延伸旅游产品链条，

建设集民宿康养、会议商务、乡村休闲于一身的、冠世榴园大景区内“景园一体化”的综合性先行示范园区。



2、提升思路

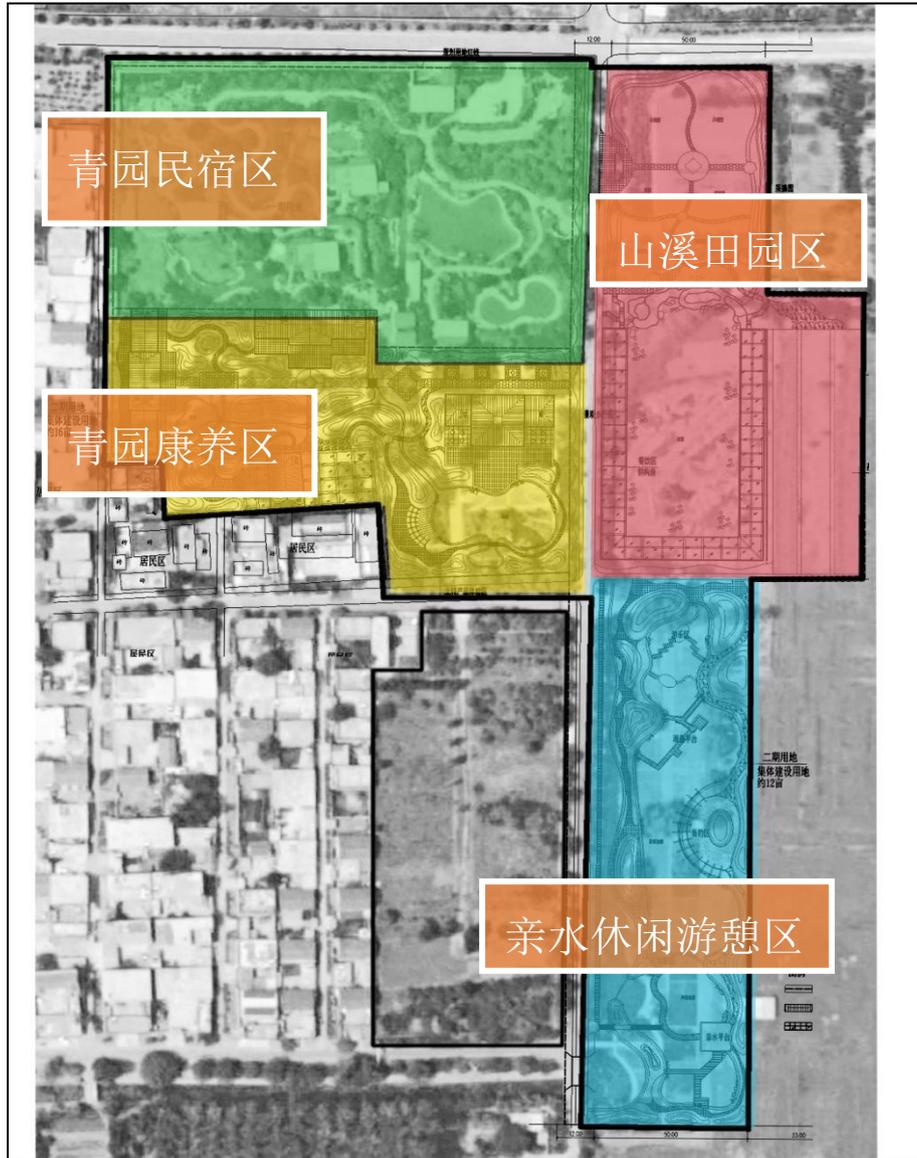
- 依托一期建成的乡旅民宿区和亲水园林景观形态，拓展功能空间，扩大市场群体。内部交通流线上，主次交通流线加以区分，提高园内交通主道路宽度，成为交通主要线，局部拓展人行环线
- 有机融入冠世榴园整体格局，成为整个区域旅游产业链条的一环，扮演好其中的功能角色，与榴园共同发展。
- 充实驿站功能，作为整个绿道链条一环。把对外的绿道“驿站”功能同入口门区结合，内外交通连接。
- 贯通水系。北部衔接大理峪水系，南部贯通到跃进河，把园内水系和外部水系进行贯通，成为整体水系一部分。
- 与大理峪“榴宝农庄”各层面合作，优势互补，导入流量。
-



(三) 空间功能分区

一期：青园民宿区

二期：青园康养区，山溪田园体验区，亲水休闲游憩区

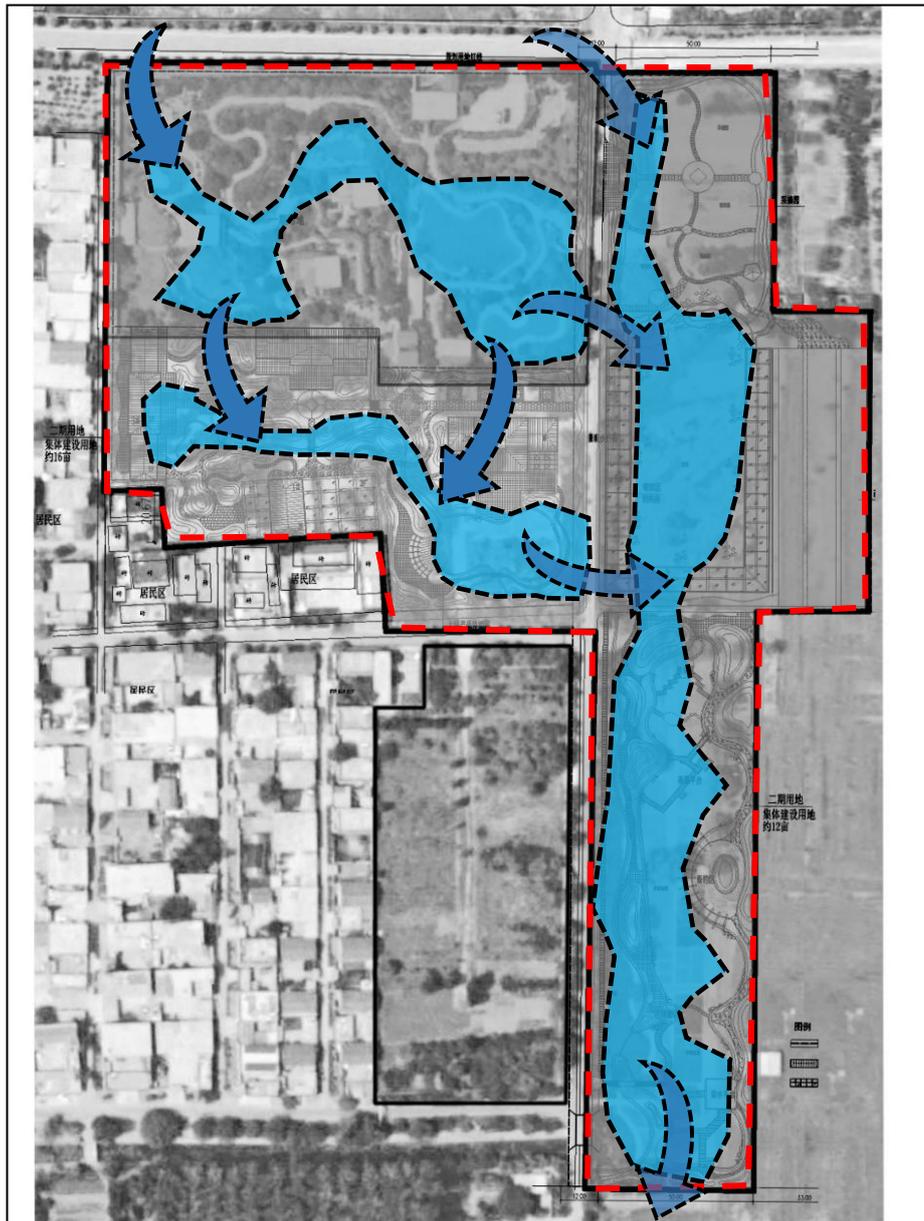


功能分区图

(四) 景观功能提升

1、贯通内外水系

北部衔接大理峪水系，南部贯通到跃进河，把园内水系和外部水系进行贯通，成为整体水系一部分，使得园内水系成为大水系中一部分，成为更有利于水质生态净化的活水。



2、驳岸生态化

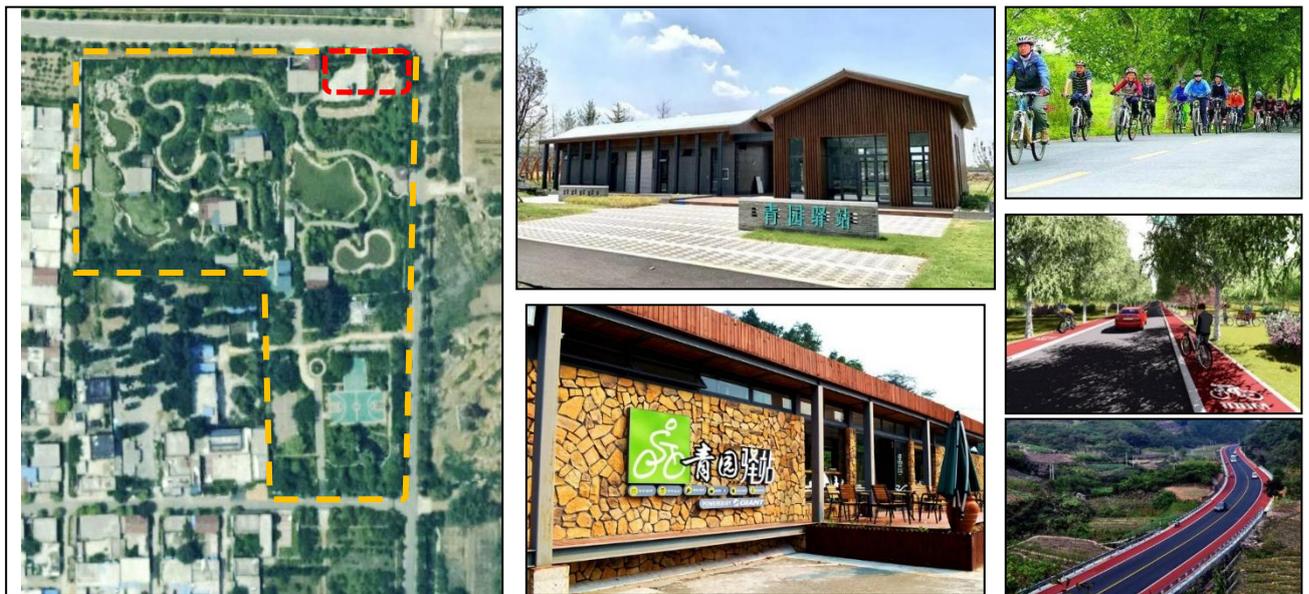
园区内有由众多水塘形成的水系，在原有水系基础上进行生态化提升，对滨水驳岸进行生态化处理，使的水岸更自然化、生态化、

景观化。使功能设施（餐饮、游憩）与水岸结合更自然化。



3、充实驿站功能

充实驿站功能，作为整个绿道链条一环。把对外的绿道“驿站”功能同入口门区结合，内外交通连接。



三、三近书院

1、形象定位

大明遗韵 三近书院

2、功能定位

明代民俗体验、国学文化休闲

3、开发思路

贾泉村位于冠世榴园南门以北，临近大理峪，随着冠世榴园的逐步发展，贾泉庄必然将成为冠世榴园中部的休闲中心，承载更多的住宿和餐饮接待功能。

三近书院：对现有的书院建筑进行整理改造，适当扩大规模，将其建设成为贾三近纪念地，国学文化体验基地以及乡村振兴人才的培训基地。

石屋山泉：现状水量较少，清理泉池，美化泉水景观，神化泉水功能，将泉水、水面同书院联合起来进行建设，构建一个经典的明代休闲园林，将贾三近相关的文化节点穿插进去。

兰陵小街：贾三近相传是《金瓶梅》的作者兰陵笑笑生，打造一条兰陵小街，将书中所描绘的起居饮食、焚香点茶、赶集贸易、赏春游园等场景活态化的展示，让游客体会到书中的风土人情。

乡村民宿：鼓励村民利用自有房屋进行乡村民宿经营，村内要成立旅游合作社，对经营业户实行准入制度，进行统一管理，制定统一的品牌和接待标准。

乡村研学：利用村内的石榴园、桃园开展乡村研学活动。



四、一望亭

1、形象定位

榴林一望 万株流丹

2、功能定位

文化休闲、体验

3、开发思路

一望亭向北经胡山口，是冠世榴园通往即将建设的枣庄南站的重要通道，而一望亭同时又位于冠世榴园的制高点上，规划建设精致的古典园林，将冠世榴园内有代表性的文化加以展示，也作为冠世榴园文化展示的核心。

丹若门：入口门厅标志庄园肃静，对全园的主题文化进行引导，此园景色亮点在于石榴花开，一望无际满目眼红。石榴又称丹若，此处胜景正是榴月之际，门厅名为丹若门。

博学厅：明代博学鸿词的大文学家贾三近等历史名人，都是枣庄的杰出人物，将门厅西侧的建筑命名为博学厅，展示峯城历史名人。

尚贤轩：门厅东侧建筑，取“夫尚贤者，政之本也”。

荀学楼：荀学楼是一望亭内的主楼，荀子的思想具有浓厚的现实主义倾向，他重视礼义道德教育的同时，也强调政法制度的惩罚作用。

荀学楼主要展示荀子的主要思想。

森林康养：一望亭周围植被郁蔽，生态环境优良，建议在一望亭北部建设森林康养区，设计森林运动、森林冥想和森林文化体验等康养项目。



五、逍遥谷

1、形象定位

秘境探奇、自在幽谷

2、功能定位

科普教育、休闲娱乐

3、开发思路

强化生态保护功能，突出自然野趣，以轻设施、重体验的理念开发谷地旅游产品。

突出谷地自然景观，在保护植被的基础上，开发林地旅游产品，构建科普性、参与性、娱乐性的旅游产品体验体系。

以良好的谷地自然环境为依托，增加亲子体验、娱乐产品，开发趣味性、科普性休闲活动。



六、榴恋谷

1、形象定位

榴恋山谷，丝路之源

2、功能定位

工业遗址公园

生态循环示范公园

3、开发思路

煤灰坝主要用于发电厂废弃粉煤灰的存放。鉴于煤灰坝的区位和用地状况，难以建设永久性的设施，规划建设工业遗址公园，通过对场地生态环境的再造及社会价值的重新塑造去传达一种对城市发展及环境保护进行理性思考的价值观。

将工业遗产与现代设计观念、当代生活方式相结合，以工业化的符号和现代化的设计，拟打造一个集生态、修复、休闲为一体的生态循环示范公园，成为城镇一体化建设中绿色持续可发展景观主义的有效实践，建筑材料可大量选用煤灰以及建筑、装修废材料进行再生利用，打造枣庄工业遗址利用性修复的典范。

充分发挥亿利集团生态修复领域的优势，通过修复环境修复场地，以丝路之源为主题打造一带一路植物园、以工业遗址为主题打造

生态循环示范园、以快乐、自由、梦想为主题创造多样化自然生态空间设计各种体验性活动。



七、旅游服务中心（东大门）

（一）规划定位

峰城区旅游商贸购物中心

峰城区旅游信息资源整合调度中心

冠世榴园游客换乘服务中心

（二）改造规划

1、将现有建筑改造成成为四个功能中心。

游客商贸购物中心、会展服务中心、物流配送中心、旅游信息数

据中心、游客换乘服务中心

2、峰城区旅游商贸购物中心

- 大力开发具有西南民俗特色的旅游商品，鼓励发展地方品牌，联合枣庄、济宁等周边地方特色品牌，以高端化、品牌化、特色化和专业化为目标，从源头做起，在规范旅游购物市场的同时，大力开发货真价实的旅游商品，增强旅游购物市场的活力，彻底消除游客对于旅游购物的抵触情绪，使旅游购物回归本来，打造鲁西南最有影响力的旅游商贸购物中心，真正成为峰城区旅游经济的增长点。



3、冠世榴园游客换乘服务中心

- 建设观光巴士系统。面向峰城区旅游，衔接枣庄市旅游，连接各大景点的循环线双层旅游观光 BUS，实行“时限票价、无次数限制”。
- 建设冠石榴园综合集散站，设立冠石榴园旅游公交系统，建设自助电瓶车、便捷单车运营系统。结合绿道系统的构建，对冠石榴园的旅游集散进行系统的管理和数据收集终端。



- 游客集中、换乘、查询信息。



- 旅游中介服务功能。交通、旅行社、景点景区、宾馆饭店等服务部门设立派驻机构,为游客提供导游指南、代售景点门票、办理住宿登记等服务。
- 旅游活动组织,结伴旅游等多种社交服务功能;自助旅游活动的组织方,提供带团自驾游等多种灵活的自助旅游活动,吸引兴趣相同的游客,为游客提供专业的导游和旅游常识。
- 景区的导游、导览、导购,景区门票、酒店预订、购物、支付及保障;
- 提供对突发事件救助功能;
- 游客的投诉维权。
- 旅游交通诱导。定期发布旅游热点、景点客流情况、周边路况,并根据路况为驾车游客选择最佳路径。
- 停车场管理调度。对景区及周边地区的停车场进行统一调度,为游客提供停车诱导。

4、旅游信息数据中心

- 景区实时游览指数查询(实时游览指数包括景区天气、人流量、交通、周边停车场空余车位等指标信息);



- 利用手机客户端实现交通诱导（可根据景区周边路况、停车场空余车位等相关信息为驾车游客选择最佳路径。）；景区游记分享；
- **旅游产品推介功能。**提供 S+A（SaaS+Agent）模式的旅游产品推介功能，通过网站版块推介、手机信息推送等方式实现旅游景区、旅行社、旅游线路或旅游纪念品等的高效定向推介。
- 挥客互动主题游戏支持；
- 导游商铺身份、资质、等级的查询验证；
- 对景区、旅游企业和从业者进行点评；
- **峰城区区域旅游统筹开发功能。**通过对旅游集散中心发客情况、景区门票预订情况、景区视频监控数据、景区人员流动轨迹数据、景区周边交通和停车场等数据，对景区运行情况进行综合分析，保障全区旅游业均衡发展、提高游客满意度等。

5、会展服务中心

- 在现有建筑基础上，对北部建筑实施商务会议接待功能改造。
- 配备多种规格的会议会展接待设施，满足未来现代农业科技交流、研学、商务洽谈等商业会议、会展接待需求。



6、物流配送中心

新型物流配送中心面对的是当地旅游商品、特色农产品的供应厂商和消费者，需配备现代化的物流装备。如电脑网路系统、自动分拣输送系统、自动化仓库、自动旋转货架、自动装卸系统、自动导向系统、自动起重机、商品条码分类系统、输送机 etc 新型高效现代化、自动化的物流配送机械化系统。缺乏高水平的物流装备，建设新型物流配送中心就失去了起码的基本条件。



7、组建峰城区区内旅游产业联盟

与宾馆、饭店、旅行社等相关旅游服务机构建立产业联盟，监督相关产业为游客提供高质量的产品和服务。

8、组建区间旅游集散联盟

与周边其他地区，尤其是4A\5A级景区的旅游集散中心合作组建跨地域的区域旅游集散联盟，共同开发两地旅游资源，合作共赢。

9、榴园路沿路环境改造

榴园路沿线建设景观围墙，并将现有沿路商铺通过墙面、房顶改造统一建筑风格。营造规范的美丽乡村景观。



八、峰城区委党校

(一) 功能定位

峰城区乡村振兴纪实
冠世榴园乡村产业发展纪实
党建研学活动基地
乡村基层党支部培训示范基地

(二) 改造思路

- 建设峰城区乡村振兴纪实馆、冠世榴园乡村产业发展纪实馆



- 以特色党支部建设为核心主题，结合政府多部门实际，通过多元素的党建活动形式，带动党员、乡村干部通过考察、交流、学习、研讨等形式解决乡村振兴现实问题，打造峰城区党建研学活动基地和乡村基层党支部培训示范基地。



(二) 功能定位

商业文化体验、农业文化休闲、自然生态观光、民俗度假

(三) 开发思路

1、以跃进河为走廊，结合榴园镇镇域发展，打造贯通冠世榴园东西的乡村生态休闲廊道。创新性开发旅游产品，提升乡村旅游品质。以提升产品竞争力为目的，有效整合区内的湿地、生物、名人、特产、民间工艺等资源，有选择的加以利用，创新性开发深度体验型、高度参与型、特色休闲型、科普宣教型、乡村度假型等旅游产品，打造贯

穿冠世榴园东西的乡村生态休闲廊道。

2、结合自然保护区规划要求，在河道以北设计创意农园、都市农场、乡村景园等农业休闲类项目；河道以南结合乡镇建设，设计商业街区、田园社区等项目。



3、创意农园。围绕南入口综合服务区，通过主题乐园、主题农庄的品牌引入，例如卡尔斯主题乐园等。打造创意农园业态集群。

4、都市农场。把居住和农业景观设计结合在一起，满足了人们对于田园生活的需求。发展科技农业，通过科技展示农产品种植计划、农产品实时产量、采后库存等信息，针对城市市场，推出会员制农场经营模式。



6、乡村景园。依托区域内河、塘、田、果、林等资源优势，进行整体开发，在建设“高产、优质、高效”生态农业的基础上，打造集生态农业观光、生态果品采摘与品尝、农业科普教育和综合利用于一体的“农游合一”的综合型农业示范园，使之成为枣庄乡村旅游的

重要节点。



7、商业街区。结合榴园镇镇驻地镇域化提升改造，在满足社区居民基础生活需求的基础上，配套服务设施，发展商业、服务业等第三产业。建设与环境相协调的餐饮、购物、住宿、会议中心等接待设施，例如乡土餐饮街区、民俗小吃街、度假式特色农居、客栈等乡村旅游服务设施；建设有特色的产品展示售卖中心和会议接待中心。



8、提升当地产业，打造田园社区。将旅游开发与新农村建设相结合，以旅游发展带动农村地区发展，通过合理引导社区参与产业经营，促进农业就地升级，带动农民就地就业，促使农产就地增值，推动农村产业结构调整 and 乡村经济素质提升以及农村社区的综合统筹发展，促进社会主义新农村的建设。保护传统文化和古村风貌，大力整治乡村生态环境，不断改善乡村旅游条件，加强绿色生态环境的保

育，对现有村庄进行保护性整治，包括破旧农舍的修整，整体环境的改造，形成独特的乡村田园氛围，打造环境优美、绿树成荫的生态家园。

第五章 业态产品规划

一、业态与产品开发思路

1、创新升级业态产品，提升文旅品牌

在大众旅游时代来临和文旅深度融合发展的新市场形势下，冠世榴园旅游区面临着突破基础的观光、采摘、农家乐模式，使其有新突破、新发展，并保持可持续稳定增长态势的问题。通过科学规划创新业态产品，打造旅游吸引物。以旅游区转型升级、提质增效为主线，形成峰城和枣庄文化旅游发展的新动能，打造枣庄和山东传统景区转型升级的样板。在完善冠世榴园品牌体系的基础上，设计冠世榴园品牌 IP，开发生态休闲、养生度假、文化体验、科普研学、产业观光、专项旅游等品牌产品。

2、把握市场需求变化，优化产品供给

冠世榴园旅游资源丰富，但近年来产品开发与市场需求未能实现同步。业态产品亮点不足，对专项旅游市场和中、高端旅游市场缺乏吸引力。基于市场需求变化的旅游新业态开发，可以通过市场配置旅游资源，以供给创新释放消费潜力。实现观光、休闲、采摘、度假、养生、研学、康体等不同产品类型的协调发展，注重“商、养、学、闲、情、奇”等旅游新要素的综合配置，注重对国内外大众游客、中高端游客和专项游客不同需求的分类配置，优化产品供给和消费结构，满足现代旅游个性化、多样化的消费需求。从而解决冠世榴园项目产品吸引力不足的问题，以供给创新释放消费潜力。

3、运用“+旅游”理念，实现跨界融合

在保障石榴园区产业生产的基础上，积极推进“+旅游”战略，实施休闲农业+旅游、文化体验+旅游、养生度假+旅游、低空飞行+旅游、乡村扶贫+旅游、科普研学+旅游、乡土文创+旅游、石榴加工+旅游等产业跨界融合，创新发展机制和发展模式，发现新的文化旅游消费亮点，拓展旅游业态产品新领域，促进游客消费向中、高档水平发展。

4、引导旅游新业态集聚，发挥旅游区的规模优势

经过研究表明，“马太效应”广泛存在于旅游业中。即强势旅游地往往能够吸引强势社会资源，强者愈强、弱者愈弱。冠世榴园旅游区应发挥品牌效应，强化各类资源、产品、市场、服务的集聚，满足游客食、住、行、游、购、娱、商、养、学、闲、情、奇等不同类型、多种层次的消费需求，吸引高端业态产品供应商来冠世榴园落地项目，形成功能多元的文化旅游产业集聚区。充分发挥集聚区的规模效应，增强旅游业竞争力。

二、业态产品开发体系

根据对规划区旅游资源的客观审视和对旅游市场的需求分析，贯彻“一村一品、一景一策、一园一业”的开发理念，规划打造以冠世榴园自然生态为基底，以石榴文化、民俗文化和地域文化为内涵，以山乡田园慢生活需求为导向，集**印象榴园—生态休闲游、康养榴园—养生度假游、祈福圣地—文化体验游、探奇榴园—科普研学游、石榴庄园—产业观光游、乐动榴园—特色专项游**等于一体的新业态产品集群（图 5-1）。

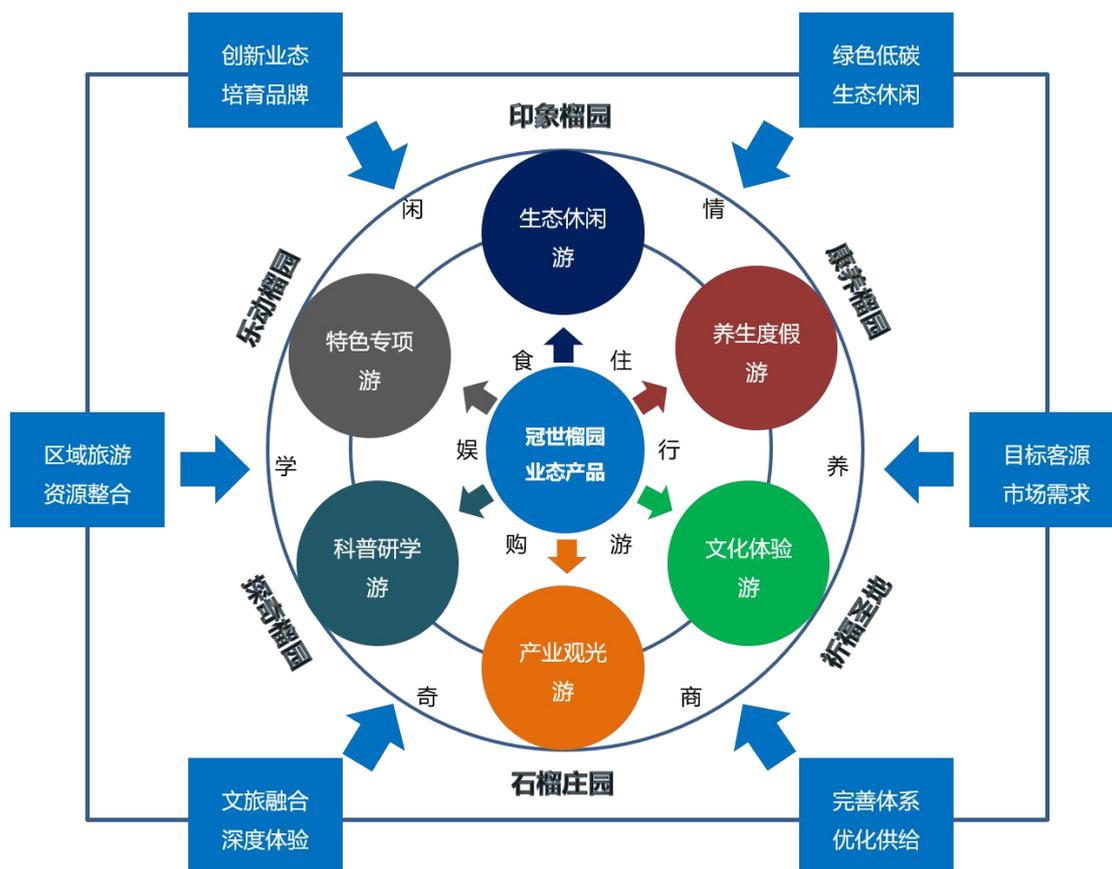


图 5-1 冠世榴园旅游区旅游业态产品体系

1、印象榴园—生态休闲游

1) **开发思路：**根据资源和市场特征，运用项目区的生态基底，突出冠世榴园闲适的山乡田园慢生活环境，开发生态休闲旅游产品，满足游客回归自然、放松身心、缓释压力的诉求。

2) **主体产品：**榴园观光休闲、乡村休闲观光（乡村振兴观光）、石榴生态采摘、低空飞行体验、山乡田园观光、青檀秋色观光、绿道休闲慢游等。

3) 开发要点

- 注重生态资源的保护和冠世榴园生态景观环境的塑造，将重要游憩节点串连成线，强化游客服务，并设置符合旅游区主题的体验性活动。
- 展现榴园镇美丽乡村风貌，依托王府山村、北龙塘、和顺庄、

贾泉村、东白楼、八里屯村、逍遥村等开展乡村振兴观光、幸福乡村休闲、乡村民俗体验等项目。

- 设计冠世榴园品牌 IP 与 VI 系统，应用于旅游标识系统并与旅游线路有机结合，将冠世榴园的 IP 形象渗透到旅游活动的各个环节。
- 完善旅游区的指示系统，梳理各片区的交通游线，提供人性化的服务。



2、康养榴园—养生度假游

1) 开发思路：

对接“健康中国 2030”国家战略和 COVID-19 疫情后社会上剧增的康养需求，根据资源和市场特征，利用石榴的抗氧化特性、峰城康养生态文化资源、康养主题民宿的建设面向中高端市场对生态养生和度假业态的需求，开发高端养生养老产品，并运用民宿&帐篷+高端接待设施的搭配，开发主题民宿和户外度假营地，丰富业态产品类型，吸引跨区域的高端消费群体。

2) 主体产品：生态养生养老、榴园主题康养、庭院禅修养生、石榴抗氧化体验、石榴红酒品鉴、榴园自然疗愈、水起民宿度假、露营地度假、悬空帐篷露营、花海星空夜宿等。

3) 开发要点

- 在新建养生度假设施的基础上，高标准营造养生度假氛围，拓展产品种类，增加石榴养生、石榴抗氧化体验、森林疗愈等

康复养生保健项目。

- 结合现代养生理念，通过专业产品研发机构+养生团队的支持+优美的自然环境+完善的硬件设施的开发，把冠世榴园开发成为城市居民休闲养生的栖居所。打造**北纬 35° 康养文旅产品群**。
- 在东门区建设文化主题酒店，在北龙塘片区、王府山村、飞行小镇等处开发建设榴园主题民宿、禅修主题庭院，形成相对独立的度假空间。注重环境营造，增强度假设施的景观性，居住的舒适性与生活的便捷性。



3、祈福圣地—文化体验游

1) **开发思路：**利用冠世榴园内的佛寺文化、民俗文化、石榴文化、名人文化、乡村文化等打造榴园记忆，开发文化体验型旅游产品。通过佛寺祈福、建筑、美食、民俗演绎、传统技艺等展现冠世榴园的文化渊源，开展异质文化体验。

2) **主体产品：**石榴文化体验（多子多福）、佛寺祈福之旅、王府山村民俗文化体验、乡村美食体验、榴园风情体验、韩国文化体验（权妃渊源）、名人文化体验等。

3) 开发要点

- 注重冠世榴园佛寺文化、民俗文化、石榴文化、名人文化、乡村文化的发掘与保护，并利用旅游手段进行保护性开发。
- 利用石榴多子多福、象征吉祥的文化寓意将青檀寺、大光明寺

营造成求子祈福的圣地。

- 青檀寺、大光明寺、王府山村、北龙塘、贾泉村、权妃墓主题建筑和环境保持规划区原有肌理和风貌，利用现代设施提升服务能力。
- 场景化体验是产品开发的理念，带游客远离城市的喧嚣享受榴园生活。



4、探奇榴园—科普研学游

1) **开发思路：**在全国推行研学教育游的背景下，面向旅游者尤其是青少年和儿童群体开展种类多样的科普研学教育、夏令营活动和亲子教育活动。科普研学内容包括人文和自然两个层面。

2) **主体产品：**石榴文化科普、休闲农业科普、农耕文化研学、民俗文化研学、佛教文化研学、田野课堂、亲子游乐、榴园夜游发现之旅、飞行文化科普、VR+AR 科技体验等。

3) 开发要点：

- 在妥善保护冠世榴园生态环境和原生文化的前提下，完善接待体系、丰富解说系统、增加科普标识、提升服务水平，开展各种类型的科普研学、专题培训、田野课堂和青少年夏/冬令营活动，吸引不同的游客群体。
- 面向儿童开展“冠世榴园探奇之旅”、“榴园夜游”等探索游项目。让他们通过户外讲座和夜游，学习到更多课外知识：石榴花开的颜色、石榴抗氧化的功能、石榴盆景的价值、匡

衡凿壁偷光的故事、权妃墓的典故、青檀秋色的美丽、北龙塘的曲径通幽等。

- 注重体验性、互动参与性与情景化的活动设置，着力提高研学游产品开发的创意水平，实现文化、科技与旅游深度融合。积极申报“全国中小学生研学实践教育基地”。



5、石榴庄园—产业观光游

石榴产业是冠世榴园片区的传统支柱型产业。运用“互联网+”的思维，将石榴的生产与销售线上+线下相结合，拓展产业观光产业链。利用 B2B（面向销售者）+B2C（面向消费者）的农产品电商模式。从石榴培育、品种与产品研发，到石榴采摘、加工展示，再到品种众筹、石榴主题文创、产品高端定制的全产业链都可以开发成主题型旅游产品。借鉴葡萄酒庄园的开发形式，以及工业旅游+产业旅游的开发方式，打造全新的石榴产业观光产品。

6、乐动榴园—特色专项游

1) 开发思路：专项旅游产品一直是吸引目标市场的主要产品类型，代表着泛旅游时代向个性化旅行时代的转变，也应成为冠世榴园的发展重点。专项旅游产品开发，重要的是要突出体验性、趣味性、娱乐性、互动性和参与性，满足旅游者具有明显指向性的旅游需求，开展高端订制消费，丰富多业态产品类型。

2) 主体产品：冠世榴园趣味夜游（灯光秀、音乐节、实景演出、

榴园夜市等)、上帝视角看榴园飞行体验、榴·恋—冠世榴园户外定制婚礼、榴园 VR 科技体验游、青檀秋色摄影写生游、北纬 35° 养生度假专题游、LOHAS 山乡慢生活休闲之旅、绿道骑行休闲漫游、冠世榴园自游之旅、石榴庄园体验游、奇趣榴园家庭亲子游、青檀寺祈福求子游、峰县记忆·王府山村民俗体验游、多彩榴园节事游、乐购榴园购物游、高端定制消费……

3) 开发要点

- 利用旅游区优美的生态环境、多元的文化元素、锦绣的榴园风情和完善的接待设施，优化接待体系，提升服务环境，面对市场的差异化需求打造专项旅游产品集群，以吸引不同的游客群体。



三、四季游产品策划

策划“春游榴园”赏花踏青季、“夏爽榴园”山乡避暑季、“秋品榴园”采摘美食季、“冬访榴园”民俗祈福季等主题活动，积极培育以“春赏榴花秋摘果，夏隐山林冬访园”为特色的冠世榴园四季游品牌产品（表 5-1）。

冠世榴园四季游产品以主题节事活动为带动，在提升项目创意水平、丰富活动要素、提升游客体验的基础上，利用“互联网+”自媒体和短视频网站（微博、抖音、快手、今日头条、西瓜视频等）的传播特点，形成营销传播，持续引发社会话题和游客关注。

表 5-1 冠世榴园“春赏榴花秋摘果，夏隐山林冬访园”四季游产品

季节	产品主题	产品项目
春季	“春游榴园” 赏花踏青季	好客山东贺年会、二十四节气展、赏花踏青游、绿道骑行、飞越冠世榴园体验（低空旅游）、榴恋风车节、榴园植树节、亲子运动会、榴花摄影写生展
夏季	“夏爽榴园” 山乡避暑季 (突出夜经济)	研学夏令营、亲子游乐、户外音乐节、灯光秀、实景演出（夜经济）、无人机创意活动、热气球体验活动、榴园泼水节、榴园避暑节
秋季	“秋品榴园” 采摘美食季	石榴采摘节、半程马拉松赛、“青檀秋色”摄影写生游、“榴·恋”户外集体婚礼、绿道骑行、峯城乡村美食节、青檀寺/大光明寺祈福游、自驾车旅游节、冠世榴园文创产品发布、乡村市集
冬季	“冬访榴园” 民俗祈福季	山寺求子祈福游、峯城民俗体验游、青檀寺庙会、大光明寺庙会、冰雪嘉年华（滑雪、冰雕等）、冬季摄影大赛、温泉养生游（远期产品）

四、旅游线路组织

冠世榴园旅游区应该在尊重场地空间格局的前提下，合理设计游憩节点，整合优化旅游线路。并在梳理内部游线的基础上，积极融入“鲁风运河”和枣庄二日游品牌游线，形成旅游联动效应。

1、内部整合游线（由东至西）

冠世榴园东入口（游客服务、集散）——榴恋谷（生态修复、科普研学）——青檀寺（观光、求子、祈福）——王府山村（餐饮、民俗、购物）——一望亭（观光）——盆景园（观光、盆景交易）——万福园（观光、文化体验）——中华石榴文化博览园（观光、展览、科普）——锦鲤园（观光、锦鲤交易）——三近书院（文化体验）

——**匡衡祠**（名人瞻仰、文化研学）——**青园驿站**（绿道游憩）——**卡尔斯小镇**（度假、康养、餐饮、游乐）——**大理峪/榴宝农庄**（文创、游乐、餐饮、休闲农业、研学）——**北龙塘**（餐饮、民宿、度假、禅修）——**狮山圣境**（祈福、观光）——**权妃墓**（高丽文化体验）——**云深处航空飞行小镇**（低空旅游、康体、科普、度假）——**逍遥谷**（休闲、餐饮、度假）

- 由旅游区南入口进入的游客由卡尔斯小镇开始游览
- 由旅游区西入口进入的游客由逍遥谷或云深处航空小镇开始游览
- 由旅游区北入口进入的游客由北龙塘或云深处航空小镇开始游览（面向济枣高铁游客）

2、冠世榴园专题游线

1) 锦绣榴园风情游

冠世榴园东门区——青檀寺——王府山村——一望亭——石榴博览园——贾泉村·三近书院——卡尔斯小镇——榴宝农庄——北龙塘·水起民宿——云深处航空小镇/权妃墓——逍遥谷

2) 奇趣榴园夜间游

王府山村夜市——榴园绿道夜骑——一望亭灯光秀——三近书院夜演——卡尔斯小镇音乐 Party——榴宝农庄夜宴——狮山圣境揽星——北龙塘夜宿

3) 文化榴园研学游

峰城区委党校教育基地——榴恋谷——青檀寺——王府山村——一望亭——石榴博览园——锦鲤园——三近书院——卡尔斯小镇——榴宝农庄——北龙塘·水起民宿——云深处航空小镇/权妃墓

4) 生态榴园康养游

榴恋谷——青檀寺——王府山村——万福园——青园驿站——
卡尔斯小镇——狮山圣境——北龙塘·水起民宿——云深处航空小镇

3、市域联动游线（枣庄三日游）

-  **D1.** 龙泉广场（墨子纪念馆、鲁班纪念馆）——微山湖湿地红荷风景区——抱犊崮-熊耳山旅游区
-  **D2.** 翼云湖柜族部落旅游度假区——冠世榴园旅游区——中兴煤矿国家矿山公园——仙坛山温泉小镇
-  **D3.** 台儿庄大战纪念馆——台儿庄运河国家湿地公园——台儿庄古城

五、榴礼主题文创产品开发

注册“峯心一意—榴·礼”品牌商标，开发石榴主题文创产品（表 5-2）。主题文创产品开发融合现代消费理念和主题文化创意，展现冠世榴园特色。从供给侧优化文创产品、旅游商品供给，促进文化旅游消费。



1、文创产品开发理念——

突出地方特色、创造精品品牌、坚持市场导向
融合需求要素、凸显文创设计、体现石榴美学



2、文创产品开发体系

表 5-2 峰城区石榴主题文创产品开发体系

序号	开发品类	产品系列	产品定位方向
1	茶叶类	榴礼礼品茶系列	主攻线下礼品市场 打造本土最具代表性和文化内涵的商务礼品，满足差异化消费群体
		榴礼石榴茶系列	
		榴礼果茶系列	
2	饮料类 酒水类	石榴汁系列	主攻景区旅游市场 打造轻量化时尚包装可供游客品鉴
		石榴红酒系列	
3	食品类	榴花饼等茶食糕点系列	榴花饼主攻景区旅游市场伴手礼，并力推为线上爆款，石榴月饼主攻本土节庆市场，网红小食品主攻线上
		石榴月饼系列	
		网红小食品系列	
4	护肤品类	红石榴水护肤套装	联合雅诗兰黛、韩束等品牌合作开发冠世榴园红石榴水系列护肤品套装
5	定制类	石榴主题活磁产品	主攻景区旅游市场 打造极具本土代表性的工艺品伴手礼
		石榴主题毛笔礼盒	
		石榴主题文创礼品	
6	农产类	整合其他有特色的农产类特产，如寨山核桃、阴平大枣、粉皮等	主攻线下礼品市场，丰富场馆产品线，并大力在线上推广

备注：本表格主要内容取自《峰城区石榴主题文创产业汇报方案》，部分内容有改动。

第六章 品牌营销策划

一、旅游市场定位

(一) 客源市场定位

根据冠世榴园旅游区的资源特色、山东省传统景区市场升级的趋势、全域旅游发展趋势、乡村旅游发展趋势和世界旅游消费需求趋势(图6-1)分析,将本项目的客源市场定位为:

立足枣庄近地市场、苏北地区(徐州)市场、济南都市圈和青岛都市圈客源市场,积极拓展京沪高铁沿线城市和省内其他地区市场,辐射国内大、中型城市的机会客源和专项消费群体,加强吸引入境游客的异质文化体验、石榴产业考察市场,构建以生态休闲、文化体验、康养度假、产业观光、科普研学、专项旅游和特色订制消费等为主体功能的目标市场体系。



图 6-1 世界旅游消费需求趋势图

(二) 客源市场细分

1、按空间距离细分的市场

1) 一级核心市场

枣庄市本地游客、省内和苏北地区（徐州等城市）处于峰城 2 小时旅游圈内的游客，省会城市群游客。市场份额 50%左右，重游率较高。近地市场游客以大众消费为主，可以保证旅游区的基础收益，未来的市场开发重点是面向近地市场和济枣旅游高铁沿线城市中高端游客开发多类型的消费项目。

2) 二级拓展市场

山东省其他地区市场、京沪高铁沿线城市（含京津冀地区、长三角地区）市场。市场份额 35%左右，重游率一般，消费能力强。未来随着旅游区业态产品的完善和服务水平的提升，拓展市场游客将会向核心市场进行转化。

3) 三级机会市场

国内其他地区、到访周边城市和旅游区的机会市场和海外石榴产业考察观光市场。该市场注重旅游体验，对旅游接待设施要求较高。通过枣庄机场和济枣高铁枣庄南站的建设，三级机会市场发展将迎来突破。市场份额 15%左右，重游率较低。

 备注：三级机会市场的营销推广有助于项目品牌知名度的提升，间接助推一级核心市场、二级拓展市场的发展。

2、按年龄范围细分的市场



1) **儿童旅游市场**：一般指 14 岁以下的市场，该群体到访冠世榴园主要以游乐、研学、亲子教育为主，自身购买力较弱，但对家庭消费带动明显。其中，8-14 岁儿童为有组织研学游主力客群。

2) **青年旅游市场**：一般指 15-39 岁之间的市场。细分为少年市场、青少年市场和中青年（准）市场。少年市场以研学游为主，到访冠世榴园主要目的为增长知识、开拓视野，并参与游乐、采摘、休闲等项目；青少年市场在旅游体验中增加了探奇心理，旅游自助性较强，为背包客出游主力；中青年（准）市场消费能力显著增强，为自驾游主力客群之一，开始体验主题度假、康体休闲及专项旅游项目。

3) **中年旅游市场**：一般指 40-59 岁之间的市场。该市场群体为自驾游主力客群，属于社会中间阶层，财富支配自由度高，为商务旅游、高端度假、订制消费的主力，康体养生需求旺盛，消费水平较高。

4) **老年旅游市场**：一般指 60 岁以上的市场。该市场群体闲暇时间较多、可支配收入较高，为团队游主力客群，消费侧重休闲观光、生态康养、养老旅居、抗氧化养生商品（旅游购物）等项目，对旅游设施和服务要求较高。



图 6-2 不同年龄客群在冠世榴园主要体验（消费）节点分布示意

3、按消费水平细分的市场

1) 高端消费市场

以生态康养、主题度假、禅修祈福和高端订制消费为主要需求的高净值客群（一般指资产净值在 1000 万人民币以上的个人），以及商务游群体，还包括青檀寺和大光明寺香客中的高收入群体。高端消费市场，除商务游群体外，其他群体重游度较高，具备会员制消费的能力。包括国内一、二线城市的高端游客和国外专项旅游爱好者群体。市场（消费）份额为 20%左右。

2) 中端消费市场

鲁南苏北地区、省会城市群、半岛城市群、京沪高铁沿线城市的白领群体和新中产阶级，具备成为高净值客群的潜质，对主题度假、生态康养、异质文化体验、禅修体验、专项旅游和高端订制消费有一定需求。还包括旅行社组织的对康养产品和康养食品有特殊偏好的老年团队游游客群体。中端消费市场客群基数大，整体消费金额所占市场比重较大，市场（消费）份额为 45%左右。

3) 大众消费市场

鲁南苏北的近地市场、山东省内大众消费市场（大部分处于 2 小

时旅游圈内)和旅行社组织的普通团队游市场,包括青檀寺和大光明寺的普通香客群体,以及周边旅游区(台儿庄古城等)的顺访游客。以休闲观光、新奇游乐、科普研学、寺院祈福、生态餐饮、大众化娱乐消费为主要诉求,在冠世榴园停留时间较短,一般不超过1天,过夜消费的可能性较低。但可通过夜经济的培育,将部分大众游客转化为过夜游游客。大众市场(消费)份额为35%左右。

4、按出游方式细分的市场

1) **自驾车旅游市场:** 随着社会经济的发展,个人和家庭的独立性越来越强,自驾车出游方式将成为市场主流,冠世榴园面向该市场应加强与周边旅游区的联动,增加夜间娱乐(如夜市、灯光秀、实景演出等)项目,完善自驾车旅游服务设施,建设露营地。

2) **有组织旅游市场:** 企事业单位奖励旅游市场、旅行社组织的旅游市场,相当一部分群体为石榴产业考察市场和以康养产品为消费重点的老年团队游客,重游率低,但宣传效应明显。

3) **家庭旅游市场:** 利用周末和节假日外出游玩,参与观光、休闲、采摘、亲子游乐、研学、美食、DIY体验等活动,享受天伦之乐,以大众消费市场为主,部分游客可以实现过夜游。

二、 旅游形象策划

旅游形象策划,又称为旅游区形象识别系统(Tourism Area Identity System)设计,简称TAIS。冠世榴园旅游区TAIS由3部分构成,分别为理念识别系统(MIS)、视觉识别系统(VIS)和行为识别系统(BIS)。

（一）理念识别系统（MIS）

理念识别（MI）是旅游地内在价值体系的反映，是旅游形象识别的内核，以顾客满意（CS）为导向，具有鲜明的识别性、目标性和实践性。理念识别的核心是打造难以复制的品牌理念，并形成品牌 IP 形象。理念识别子系统的实用形式包括标语、广告、旅游管理条例及旅游手册等。

1、理念识别基础：关键词提炼

应根据冠世榴园文化旅游关键词（图 6-3）、冠世榴园文化旅游资源、文化旅游产品开发现状对项目地进行类型定位、品牌定位，并设计品牌 IP 形象，设计宣传 slogan，制定符合市场需求的推广理念和推广策略，形成冠世榴园 MIS。

石榴园 榴园人家 大世界吉尼斯之最
 青檀寺 岳飞养眼楼 报国塔 夫妻银杏树
 青檀秋色 匡衡 冠世榴园 峯城 榴园农家乐
 匡衡墓 贾三近 石屋山泉 一望亭 园中园
 权妃墓 娘娘坟 大光明寺 榴叶茶 石榴红酒

图 6-3 Baidu 搜索引擎冠世榴园文化旅游关键词一览

2、项目定位识别

生态文化旅游区/田园综合体/现代农业庄园/石榴产业特色小镇

3、文旅品牌定位

旅游品牌是旅游区发展的战略先导，打造旅游品牌是突出旅游区竞争优势的重要手段。规划区应继续沿用和提升自有旅游品牌：

冠世榴园

农家乐及旅游住宿品牌：**榴园人家**

主题文创品牌：**峰心一意·榴礼**

4、品牌 IP 形象

考虑到冠世榴园旅游区的资源特色及功能定位，以及目标市场游客的心理需求，将本项目品牌 IP 形象定位为：

冠世榴园，榴恋美好

在此基础上设计品牌 IP 卡通形象，关联冠世榴园品牌，开发品牌 IP 主题文创商品，形成 IP 产业链。

5、品牌宣传 SLOGAN

- ✚ 灵秀乡野，冠世榴园
- ✚ 冠世榴园·榴恋美好
- ✚ 纵览冠世榴园，沉醉绿色呼吸
- ✚ 好客峰心一意，乡约冠世榴园
- ✚ 冠世榴园新趣处，康体养心享自然
- ✚ 观乡村振兴、习青檀精神、探榴园秘境、登山峦远眺，享田园野趣、品石榴饮食、宿榴园人家，冠世榴园欢迎您！

(二) 视觉识别系统 (VIS)

视觉识别 (VI) 从视觉的角度对品牌进行包装，是旅游区识别系统最直接、运用最广泛的外在表现。对冠世榴园文旅品牌进行形象识别设计和注册保护，应用的要点包括景观系统、旅游标志、公共标识

系统等。并在此基础上设计冠世榴园 IP 品牌，进行文化创意和主题产品的开发。

1、LOGO

项目 LOGO 应该是冠世榴园景观意象、品牌产品和文化理念的融合。建议以“智力众筹”的形式面向全社会进行冠世榴园 LOGO 的设计作品征集。

2、标准字体

文字使用范围广，路标、指示牌、导游图、宣传手册都会用到。标准字体至少要包括中英文两种，字体设计融合榴园元素。

3、标准色

标准色广泛用于旅游区的 LOGO 设计、标识牌、门票、导游图、旅游指南、旅游商品包装等，应烘托和强化旅游区形象，体现旅游区特色。主题色建议为红色（石榴色）、灰色（古寺灰）的搭配，辅助色为黑色和白色。

4、品牌 IP 卡通形象

根据旅游区资源特色，设计“榴宝”作为冠世榴园的 IP 卡通形象，塑造出“石榴娃娃”、“榴小仔（籽）”、“榴小花”等多种可爱的衍生 IP 卡通形象，配合进行旅游区的宣传和引导标识，推出以“榴宝”为原型的文旅商品和系列纪念品（下图仅示意）。



榴小仔（籽）



榴小花



(三) 行为识别系统 (BIS)

行为识别是在理念识别的指导下进行的动态识别模式，它应该做到使冠世榴园的一切行为（活动）与理念保持高度一致。通过提升内部运行管理机制，规范外部营销推广行为，不断强化冠世榴园的品牌形象，培育游客的品牌忠诚度。

- 强化峰城区文化和旅游从业人员培训，提高文旅从业人员的职业水准；
- 科学管理，进行冠世榴园管理体制与运行体制改革，规范旅游经营行为；
- 面向周边尤其是冠世榴园区内的居民开展文化旅游与发展意识教育；
- 冠世榴园旅游区人员推销与各种竞赛、评比活动；
- 邀请记者、编辑、意见领袖、明星来访，发挥名人效应；

- 组织和参与旅博会、石榴产业大会、农业论坛等相关的节事活动、博览会、交易会等。

三、市场营销目标

(一) 定性目标

1、通过营销成功宣传冠世榴园旅游区，培育出休闲观光、文化体验、康养度假、田园游乐、科普研学、专项旅游和特色订制消费等稳定的客源市场。

2、完成冠世榴园旅游区在客源市场的总体品牌形象塑造，让冠世榴园 IP 品牌形象深入人心，树立起旅游区的整体品牌形象以及不同细分市场的分项形象。改善冠世榴园在“老游客”心目中的旅游形象（由旅游环境提升带动品牌形象升级），提升游客重游率。

3、在旅游产品/商品的开发、分销网络的建立和促销手段的丰富化方面形成整体的思路并着手实施，打造完善的冠世榴园产业链，发现新的利润点。

4、使冠世榴园旅游区客源市场趋于成熟、稳定，旅游客流时空分布合理、突破淡季市场，保持旅游者在冠世榴园的旅游消费稳定在中高档水平。

(二) 定量目标

表 6-1 冠世榴园旅游市场发展预测表

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
年游客接待	230 万人次	260 万人次	280 万人次	300 万人次	320 万人次
游客消费水平	200 元/人/日	260 元/人/日	320 元/人/日	360 元/人/日	400 元/人/日
过夜游客比重	6%	8%	10%	12%	15%

- ① 实际数据会根据冠世榴园旅游市场自然增长情况围绕预测数据进行上下浮动。
- ② 冠世榴园游客日人均消费的增长情况取决于规划区中高端旅游接待（住宿）设施与高消费旅游项目的设置情况，以及过夜游客的消费情况。
- ③ 随着冠世榴园旅游区的规划升级和市场拓展，2021-2022 年旅游市场将会出现井喷式增长，到 2025 年后游客接待量将常年维持在较高水平。

四、市场营销策略

战略上，冠世榴园应抓住国家实施“乡村振兴”战略、“健康中国 2030”战略和山东省打造“乡村振兴的齐鲁样板”的时代机遇，借势枣庄市和峰城区推广全域旅游的契机，联合推广冠世榴园文旅品牌形象，面向客源地打造具备市场竞争力的产品群。

渠道上，在研究主体客群消费讯息接受路径的基础上，将传统营销方式与网络营销方式相结合，渠道升级与“新基建”技术相融合，充分利用当下自媒体传播特点，网络营销搭配传统营销的方式展开，最大限度地发挥旅游营销的效果。

1、品牌营销策略，树立旅游形象

通过资源整合、独特定位，打造具有广泛吸引力、超强竞争力、难以复制的“冠世榴园”品牌形象。围绕旅游形象定位进行品牌 VIS 设计，传播品牌 IP 形象理念，提高冠世榴园在市场上的知名度和认知度。针对旅游市场休闲化、散客化的趋势，发布“冠世榴园”微信

小程序，注册“抖音”账号和今日头条“头条号”，并与微信公众号、认证微博进行关联和互动。实现WIFI全覆盖，建设5G试点智能景区。设计制作自驾游手册、手绘旅游地图和创意旅游商品等，利用网络直播销售石榴产品。从产品开发和旅游服务着手，实施旅游形象提升工程和精品战略，树立冠世榴园旅游区的优质品牌形象。



2、立体营销策略，拓展营销渠道

1) 传统媒体

(1) 借助目标客源地传统媒体：借助客源地报纸、杂志、电视、广播、户外广告、车体广告等宣传旅游区形象和旅游产品，扩大推广范围、提高知名度。

(2) 分发旅游宣传册等材料：参加各种旅游会展或旅游推介会，向当地旅游业界和游客派发旅游宣传册、促销单张、旅游地图等各类宣传资料。

(3) 刊发营销软文：与《中国旅游报》、《旅游世界》、《携程自由行》、《新航空》等报纸和杂志合作，撰写营销软文，传播品牌形象和推介旅游产品。

2) 网络媒体

(1) 冠世榴园官网：注册设计冠世榴园旅游区网站，提供冠世榴园介绍、网络预订、旅游攻略、产品订制、石榴网购等功能以及多语种支持，并与冠世榴园微信公众号、认证微博、抖音账号进行关联。

(2) 网络媒体营销：主要包括携程网、去哪儿网、驴妈妈网、阿里旅行等传统旅游网站，以及微博、微信、今日头条、抖音、快手、

淘宝直播、京东直播等新媒体平台。尤其要注意短视频“网红”营销和网络直播销售（淘宝助农、书记/区长/局长淘宝直播卖石榴）等，将冠世榴园打造成为“网红景区”和“网红打卡地”。



(3) 电子商务渠道：在淘宝网（兴农扶贫平台）、京东商城、微信小程序等电商平台开设冠世榴园产品旗舰店，所有订单包裹均附赠冠世榴园旅游攻略（礼品形式设计），利用“互联网+”的“线上下单—线下消费—订单评价—口碑营销”O2O模式进行营销。



3、事件营销策略，激活旅游市场

1) 推介活动：面向客源市场参与旅游博览会与推介会，并与资源异质地区进行推广置换，明确推介主题，并就地开展“体验式营销”，加大推宣力度。

2) 活动体验：营销过程中突出游客参与，加强与旅游者的互动，

积极利用 AR+VR 等虚拟现实技术、AI 等人工智能技术，就地开展冠世榴园沉浸式体验，满足游客多样化的体验需求，提升游客的消费忠诚度。

3) 事件营销：冠世榴园的市场营销不应囿于常规的营销模式，应当针对当下“自媒体”时代的传播特点，加强创意策划，开展事件类营销活动。



- 联合雅诗兰黛、韩束等著名化妆品品牌，联合开发冠世榴园红石榴水护肤品系列产品，线下举办签约仪式。
- 峰城区委书记/区长/局长淘宝直播卖石榴
- “峰心一意——榴·礼”主题文创产品品牌发布会
- 榴·恋——冠世榴园户外集体婚礼（与市团委合作组织）
- 大庄园主全球招募活动——冠世榴园运营总监招聘活动
- 榴园户外音乐节暨榴恋风车节
- 全国劳动模范免费游冠世榴园
- 冠世榴园“老游客”重游奖励计划（凭借游览凭证获得奖励）
- 冠世榴园石榴王评选活动
- 环冠世榴园半程马拉松赛
- 走进冠世榴园，发现吉尼斯之最——中小學生研学夏令营
- 上帝视角下的冠世榴园——幸运游客乘坐直升机俯瞰冠世榴园
- 冠世榴园品牌 IP 形象暨旅游商品“智力众筹”大赛
- 青檀寺·王府山村民俗庙会暨乡村美食节

● 1元住冠世榴园北龙塘水起云墅——微信秒杀抢票活动

4、共享营销策略，开发“互联网+石榴产业+旅游”的市场模式

面向北京、上海、青岛、济南、枣庄、徐州等城市的中高收入阶层，充分对接该群体“追求自然生态、向往养生度假、需要休闲场所、追求绿色有机、热衷众筹投资”的生活诉求，发展众筹产业和共享经济，实行B2C和O2O平台化针对性营销，吸引意向客群到冠世榴园实地考察和体验。产品项目包括共享农庄、产品众筹、果树认养、分时度假、红石榴水等。主要模式为：品牌包装—众筹推广—吸纳资金—回馈产品/服务—口碑营销—市场拓展。



5、公共关系策略，拓展文旅营销渠道

公共关系是一种重要的市场营销手段，近年来越来越受到重视。通过公共关系营销，能够使规划区获得更多的社会关注，畅通冠世榴园与社会公众之间的联系，并能开拓专项细分市场。

1) 联合山东大学、中国农业大学、山东农业大学、山东旅游职业学院等高等院校或科研院所，在冠世榴园建立科研基地或大学生实践基地，利用高校/科研院所力量推动产业发展。

2) 以“山东峰城传统石榴园”的项目名称向联合国粮食及农业组织（FAO）申报全球重要农业文化遗产（GIAHS）。

3) 邀请行业协会领导、公众人物、媒体记者、意见领袖、互联网大V等参观冠世榴园，并举办座谈活动，利用他们的影响力对规划区进行推介。

4) 与国内高端俱乐部、酒庄等形成合作关系，产品互补、市场共享。为俱乐部会员开辟产权制石榴庄园，设置石榴红酒品鉴区和酿造体验区，与俱乐部、协会高端会员共享消费折扣和会员活动。

5) 申报国家级中小学生研学基地，联合各地中小学举办研学营活动。

6、营销联动策略，做大旅游市场

本着市场共拓、互惠互利的原则，与周边景区（点）建立联动营销合作机制，共享域内域外市场，实现协同发展。一是与台儿庄古城、微山湖湿地红荷风景区、熊耳山-抱犊崮旅游区、古运荷乡旅游区、东方怡源·仙人洞旅游区等加强合作，实现游客互换、游线串联。二是融入“好客山东”、“鲁风运河”文化旅游目的地品牌营销体系，在主要客源市场进行联合促销，品牌联动、市场共享，使文化旅游市场整体受益。三是与徐州市各区县（泉山区、云龙区、鼓楼区、铜山区、贾汪区、邳州市、沛县等）建立合作关系，吸引苏北地区游客来冠世榴园旅游的同时，实现两地客源市场共享。

五、近期行动计划

1、进行冠世榴园品牌设计，设计品牌 IP 形象、IP 卡通形象，构建完整的品牌 VI 系统，并应用于旅游宣传、景观营造、导示系统、文创产品包装等领域。

2、成立冠世榴园文化旅游营销专项基金，加快实施冠世榴园市场营销“八个一”工程（图 6-4）。

3、面向北京、上海、济南、青岛、枣庄、徐州、临沂等城市的中高端消费群体开展绿色农产品的互联网众筹活动。

4、注册冠世榴园抖音 APP 账号、今日头条号，在淘宝、京东、

拼多多等平台开设冠世榴园旗舰店，开发“峯心一意——榴·礼”主题文创产品，创意策划线上活动，开展网络直播带货，利用自媒体进行旅游推介。

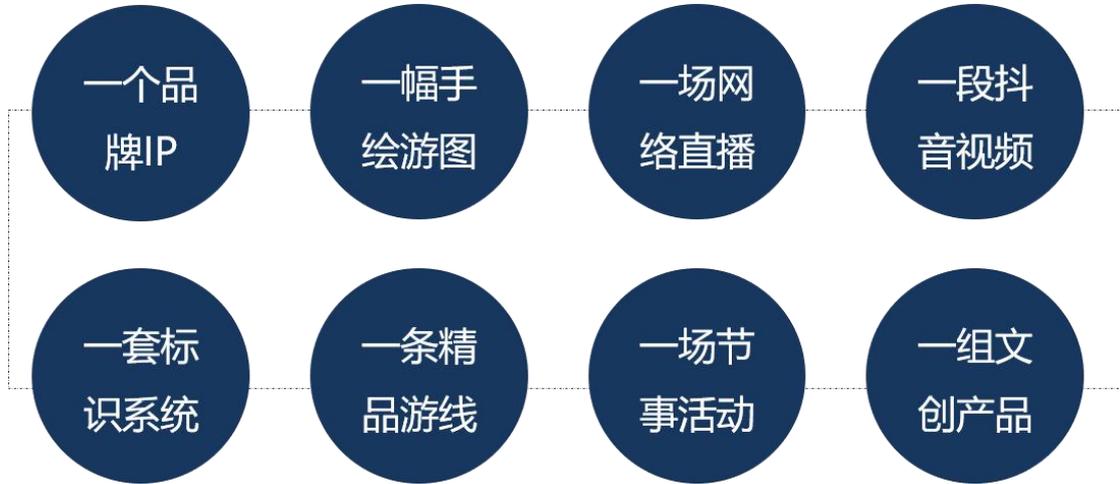


图 6-4 冠世榴园旅游区市场营销近期行动计划“八个一”工程

第七章 土地利用规划

一、土地利用原则

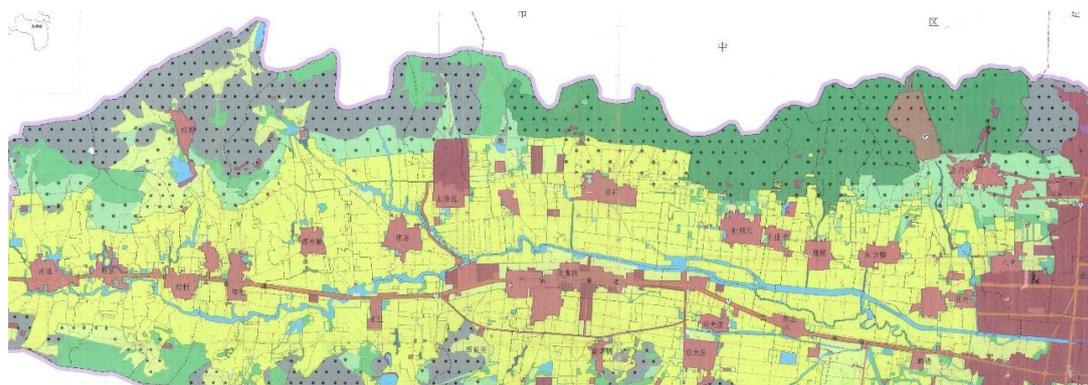
- 1、突出旅游区土地利用的重点与特点。
- 2、保护主山体风景游赏用地、周边林地、水源地。
- 3、综合分析各地块的特色，确定规划功能与性质。
- 4、因地制宜地合理调整土地利用，发展符合旅游区特征的土地利用方式与结构。

二、土地利用现状分类

表 7-1 冠世榴园土地现状分类表

三大类	土地利用现状分类	
	类型编码	类型名称
农用地	0101	水田
	0102	水浇地
	0103	旱地
	0201	果园
	0204	其它园地
	0301	乔木林地
	0307	其他林地
	1006	农村道路
	1103	水库水面
	1104	坑塘水面
	1107	沟渠
	1202	设施农用地
	1203	田坎
建设用地	0501	零售商业用地
	0502	批发市场用地
	0503	餐饮用地
	0504	旅馆用地
	0505	商务金融用地
	0506	娱乐用地
	0507	其他商服用地
0604	仓储用地	

三大类	土地利用现状分类	
	类型编码	类型名称
	0701	城镇住宅用地
	0803	教育用地
	0804	科研用地
	0805	医疗卫生用地
	0806	社会福利用地
	0807	文化设施用地
	0808	体育用地
	0809	公用设施用地
	0904	宗教用地
	0906	风景名胜设施用地
	1003	公路用地
	1004	城镇村道路用地
	1005	交通服务场站用地
	1109	水工建筑用地
	1201	空闲地
未利用地	0404	其他草地
	1101	河流水面
	1102	湖泊水面
	1206	裸土地
	1207	裸岩石砾地



三、土地利用平衡表

表 7-2 冠世榴园土地利用平衡表

土地利用类型				用地面积 (亩)	结构 (%)
一级类		二级类			
类别编码	类别名称	类别编码	类别名称		
01	耕地	0101	水田	57256	81.9%
		0102	水浇地		
		0103	旱地		
02	园地	0201	果园		
		0204	其他园地		

土地利用类型				用地面积	结构	
一级类		二级类		三级类	(亩)	(%)
类别编码	类别名称	类别编码	类别名称			
03	林地	0301	乔木林地			
		0307	其他林地			
04	草地	041	天然牧草地			
		042	人工牧草地			
		043	其他草地			
05	商服用地	0501	零售商业用地	旅游购物中心	1940	2.9%
		0502	批发市场用地	游客服务中心		
		0503	餐饮用地			
		0504	旅馆用地	新建民宿		
		0506	娱乐用地			
		0507	其他商服用地			
06	工矿仓储用地	0601	工业用地		2100	3%
		0604	仓储用地			
07	住宅用地	0701	城镇住宅用地		6396	9.2%
		0702	农村宅基地			
08	公共管理与公共服务用地	0803	教育用地		240	0.3%
		0804	科研用地			
		0807	文化设施用地			
		0808	体育用地			
		0809	公用设施用地			
		0810	公园与绿地			
09	特殊用地	0904	宗教用地		213	0.3%
		0906	风景名胜设施用地			
10	交通运输用地	1003	公路用地	旅游道路	110	0.1%
		1004	城镇村道路用地			
		1005	交通服务场站用地			
		1006	农村道路*			
11	水域及水利设施用地	1101	河流水面**	旅游景观水域	1615	2.3%
		1102	湖泊水面**			
		1103	水库水面*			

四、土地利用控制

对冠世榴园建设项目旅游用地、建筑面积、容积率、建筑层数、建筑高度、建筑退让和绿地率进行控制，确定每个项目地块的控制指标，严格控制旅游规划建设项目对村庄整体风貌的影响，营造适宜游览、度假休闲的环境，有效纳入榴园镇国土空间规划。

第八章 环境保护规划

一、生态保护规划

(一) 旅游环境保护原则

1、坚持生态开发原则

在旅游开发过程中，应以本地特色资源为依托，努力构建生态旅游的特色形象。通过发展旅游，促进生态环境和历史文化环境的良性循环。在严格保护生态环境、自然资源及景观资源的前提下，努力做到社会效益、环境效益和经济效益的同步提高。

2、贯彻可操作性原则

充分尊重各相关条例中所制定的准则和具体安排；充分尊重当地的客观实际情况；严格执行国家的有关法令、法规，使本规划具有较强的可操作性。

3、综合性协调原则

规划应贯彻统一规划、统一开发、统一管理的综合性协调原则，并应贯彻分期实施、动态持续、滚动发展的弹性原则，为每期发展留有充足的弹性空间；还应体现明确的特色原则，以本地特色资源为依托，发挥创新和提高功能，努力构建本区生态旅游的形象特色。

(二) 旅游资源环境分区保护规划



1、山林生态保护区

该区为非项目建设区，重在山林保护、林相培育和生态维持。

2、古树生态保护区

北区域主要为榴园路沿线树龄在几十年之上的古老石榴种植园。该区域主要以古树保护、生态修复为主。不允许大规模建筑及各类工程项目的建设。

3、旅游活动干扰区

该区域围绕旅游活动区展开，要科学合理的开采；对于现代休闲旅游资源在开发建设过程中应注意资源本身及周围环境的保护，减少开发过程对自然山水产生的破坏，降低游客进入对环境产生的污染和破坏。

4、农业生产保护区

冠世榴园农业生产用地约 5w 亩，其中 3w 亩为石榴苗木种植，这些地块是周边 20 多个村庄村民赖以生存的基础，要对其农业种植的功能进行保护，保障其种植生产的面积，并减缓土质劣质化进程。

5、水域生态培育区

本区域应重点抓好河流湿地、沿河森林、人工平原森林及乡村农业的环境保护及治理工作，营造优美舒适的旅游环境。

二、旅游环境保护规划

1、水环境保护

加大力度治理景区周边污染源，保证废水达标排放。对工业企业的废水排放进行限期治理，严把污水处理关，以保证河流及库区的水质。河流沿岸的村庄、农田、食宿设施、工业企业的污水，必须经过处理方可排入河内。合理控制化肥农药的使用量，防止因农业废水造成的水污染。

区内水域禁止一切可能对水体污染的经营性活动，景区内进行的经营性活动必须得到旅游区管理部门的批准。

规范游客的行为，采取措施倡导文明旅游，要求废弃物必须带走或放入垃圾桶，以保持水体的清洁。景区水面要由专人负责定期进行清理，保持水面清洁，水质优良。

2、大气环境保护

严禁在旅游景区内建设污染性工业企业，已经建立的应当搬迁，临时搬迁又困难的，必须强化环保设施，做到污染达标排放，适当时期再搬迁。治理工业污染源，减少废气排放，消除超标排放。对主要旅游区空气质量状况进行动态监测，狠抓煤烟型污染防治。

大力发展公共旅游交通，加强机动车排气污染的管理，燃油车则应安装专用的尾气处理装置。控制和减少汽车尾气排放量。景区内配备专用环保型交通工具，如电瓶车、太阳能车、畜力车、自行车等。对旅游景区内垃圾、厕所污水加强管理、及时清理，减少固体废弃物及恶臭气体的污染。

3、噪音污染及控制

在景区内尽量减少机动车的使用，减少和限制过往机动车鸣笛，进入旅游区的车辆应使用符合规定的喇叭，整车噪声不得超标。增加旅游区的林木绿化面积，也具有良好的隔音效果。

4、固体废弃物的处理

各村居民的生活固体垃圾须集中规整、有序存放，并积极建立综合利用、变废为宝的回收处理系统。

景区内的饮食服务中心及宾馆等度假设施所产垃圾应实行袋装化，并配有专职人员及时清扫，监督环境卫生状况，以保持景区环境整洁；垃圾集中后可运出景区至指定地点填埋处理，必要时在非核心旅游区内建设掩埋式垃圾站。

5、旅游区环境卫生治理

景区所有道路上及主要景区内应合理设置垃圾箱，以减少随地抛弃废弃物的数量；景区内专门的环卫人员及时对垃圾进行收集、分类和运输，保证景区内的清洁卫生。

旅游区内主要道路和景点要合理设置环保型公厕。按旺季游客量设计和合理布局公厕的空间位置及厕位。公厕室内整洁，便池洁净，污物日产日清。景区景点应尽量配备上下水设备及加盖防渗化粪池。污物由承包户定期处理，送到周边果园或农田作为有机肥料，或进行生态处理。

在各景区入口处及重要景点处设置环保标牌，正确引导旅游者，提醒游客注意保护环境，严令禁止随意砍伐，随意采摘，随处野炊，随地乱扔垃圾等。加强对旅游管理者、从业人员、当地居民和旅游者的环保知识教育，增强环保意识，消除旅游活动本身对旅游区的污染。要通过多种方式，在旅游区营造珍视环境、关爱环境的浓厚氛围。

6、重视农村环境保护与治理

各旅游景区主要依托农村为空间平台，治理相关农村的环境尤其重要。结合新农村建设，积极采取措施预防农村水环境污染，重点保证饮用水水源的卫生安全；加强农村环境卫生的治理与改善，彻底清理农村中的“草堆、土堆、粪堆”问题，疏通、修砌排水沟渠以防止污水横流现象；加大农村植被绿化建设；加速农业科技化的发展，以现代化农业新面貌达到吸引旅游者、发展现代乡村生态旅游的需要。

三、建筑风貌的控制

（一）控制原则

1、保育自然环境，尊重环境特征

旅游区周边以及区内建筑风貌需尊重自然环境，遵循完整的生态自然格局，尊重和利用地形地貌、植被等自然生态要素，使得自然形态和人工建设在空间上达到和谐组合并互相衬托。

2、保护历史风貌，延续地方文脉

保护当地的历史遗存和整体格局，按照划定的范围和相应的保护措施与控制要求对历史风貌加以保护，在建设中，延续历史文脉的同时，提倡建筑设计的创新，体现景观的多样性和复杂性。

3、体现以人为本和景观可持续性

依照人的活动规律合理规划，致力于建设一个舒适的旅游消费环境。协调与标准的矛盾，最大可能的满足周边居民与社区居民的生活需求，注重景观的永续实用功能，实现可持续发展。

（二）建筑风貌控制规划

强化整个旅游区的文化肌理、社区纹理及街道组织；清晰的表达各区域特性和功能区，商业区、居住区是较多密集居住群，文化展示与旅游休闲度假区内，建筑高度、密度需普遍较低，并存有绿化缓和空间；产业园区应明确表达区域的发展方向和轨迹。

1、建筑高度和体量控制

建筑高度和体量考虑与四周环境关系，以及控制山体的自然视线。高度和界面控制统一的条件下，可鼓励建筑多样性同样可以出现和谐的风貌。

片区名称	建筑高度控制（单位米）
乡村建筑及民宿	≤15
游客服务中心、购物中心等大体量建筑	≤30
青檀寺、一望亭、万福园、三近书院等 仿古建筑群较密集的区域	≤10
其他设施建筑	≤60

2、旅游区建筑色彩控制

根据规划宗旨及旅游景观、文化肌理的原始意象，旅游区建筑的基本色调定为暖灰色系、白色系、冷灰色系和红褐色系的颜色体系。

白色系列的色彩体系：白色系是旅游区的背景色，如旅游区周边的民居建筑等。

冷灰色系列的色彩体系：冷灰色是建筑墙面及屋顶的主色调之一，多为青砖和青瓦色彩。



暖灰色系列的色彩体系：暖灰色是建筑墙面的主色调之一。

红褐色系列的色彩体系：红褐色为建筑墙面主色调之一，在传统建筑中多为里面木质部份的色彩。

第九章 旅游设施规划

一、道路交通规划

1、交通现状

1) **航空**：枣庄机场选址于山亭区凫城镇，距离峰城区 30 分钟车程，该机场建设正在全力推进中。峰城区距离济南、青岛、徐州三大机场分别需要 2.5 小时、3.5 小时和不足 40 分钟的车程。

2) **港口**：京杭大运河从峰城区南部穿过，毗邻青岛、日照、岚山、连云港等沿海港口。

3) **铁路**：峰城区毗邻西靠京沪铁路，京沪高速铁路纵贯南北。即将建设的济南至枣庄铁路在枣庄设滕州东、枣庄南和台儿庄三个站点，其中枣庄南站位位于市中区南部、石榴园山脉北侧的永安地界。

4) **公路**：峰城区境内有京沪高速公路，京福高速，国道 206。

2、交通规划

1) 外部交通

旅游景区的对外交通，是为了客流和货流顺畅流通，因而要求快速便捷。目前旅游区对外交通便捷，航空、港口、铁路、高速遍布周围，多条省道相交其间，交通便利，在临近主要机场、铁路站口及高速峰城段高速口，设立大型景区宣传广告牌，提高旅游区知名度。

2) 旅游区内部交通

(1) 主要利用榴花路和 S318 郑薛线打造快速旅游交通体系，适当提高榴园路的道路通行服务水平。

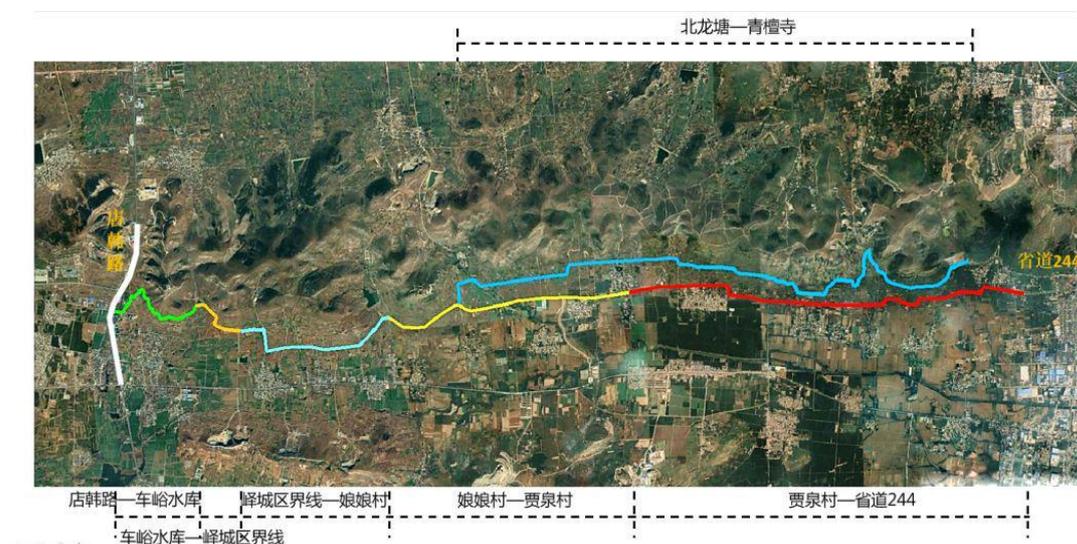
(2) 游览道路的选线、坡度和台阶等设计，要求有景可观、随高就势，不破坏山体和生态环境，并要注意舒适安全，符合规范。

(3) 游览道路的路面材料，应采用当地石材为主，和自然景观环境协调一致。

(4) 在主要功能区及集中服务区建设停车场，满足游客停车需求。

(5) 特色交通：内部使用电瓶车；外部备有豪华巴士、小车与各单位、旅行社联系，直接接送游客，实现“门对门、户对户”服务。

(6) 绿道系统：**榴园绿道连接起薛城区和峰城区。榴园绿道峰城段以榴花路为主要依托，全长 31.9km，宽度 4-6 米，共划分为 6 个景观路段分段彩化。以沥青混凝土路面为主，局部设置错车平台。规划在东入口、王府山村、贾泉村、北龙塘村结合项目建设绿道驿站，在万福园、锦鲤园、娘娘坟村设立服务点，提供补给。**



(7) 机场连接线：建议在贾泉村附近建设机场连接线，并预留建设通道。

(8) 在入口、叉路口等游览道路处，均应设置引导标识（箭头、指示牌等标记）。引导标识要求位置设置合理，外形美观、醒目，地方特色突出，体现生态理念；图案设计简洁明快，示意性强，文字、

图形、符号符合国家标准或行业标准；制作精美。

二、住宿设施规划

1、规划原则

住宿设施发展规划的目标是为游客提供安全、温馨、卫生、周到的旅游住宿服务，以增加冠世榴园旅游业经济效益和社会效益。以布局合理、结构优化、品牌经营为原则，努力实现“五化”，即：服务产品功能化、管理手段智能化、饭店服务个性化、饭店环境绿色化、人力资源开发社会化。

2、住宿设施设计理念

1) 与当地自然景观融合。住宿设施的建设要以不破坏优美自然景观为原则，要善于借景、接景、用景，与周边环境景观融合一体。

2) 整体建筑设计与自然环境协调。住宿设施规划应当注重与周围自然生态环境的协调性，在设施的外观、色彩、构造等方面与环境保持协调一致，同时突现峰城环境的特殊性以及枣庄民俗的特色性。

3) 采用低层建筑构思，低密度建筑布局。

4) 为客人体验、“阅历”当地的历史文化创造条件。尊重本地历史文化背景，尽量采用当地传统民居建筑风格与当地建筑材料，使游客既放松身心，又了解文化历史，增加了属地感与认知度。

3、住宿设施

1) 品牌酒店

引进品牌连锁酒店或人文精品主题酒店，布局于东入口、南门；与国内知名健康养老机构合作，在王府山村、北龙塘打造养生养老基地。

2) 休闲农庄

在大理峪、石榴种植园、贾泉、朱村、东白楼等林果产业基础良好、田园风光优美的节点建设休闲农庄，结合周边环境特色，打造生态住宿设施。

3) 榴园人家

打造“榴园人家”民宿品牌，以人文生态环境为背景，以峰城民居为主体建筑风格，以人性化服务彰显品质。在民宿建设过程中，以创意手法让民宿设施与基地环境呈现地域文化特色。各设施在功能上应方便舒适，设施良好且能永续经营使用。

4) 高丽民宿

以高丽文化为依托，在娘娘坟村建设以高丽民居为主要特色的住宿设施。

5) 自驾车营地

自驾车营地建设与徒步营地、帐篷营地建设相结合，利用帐篷、睡袋、汽车旅馆、木屋等开展新奇度假体验，享受大自然野趣。营地的配套服务设施一定要建设完备，使自驾游客、独立骑行者、徒步游客能够得到良好的休息和补给。

表 9-1 住宿设施规划表

住宿类型	布局位置	主要特点
品牌酒店（连锁酒店、人文主题酒店）	榴恋谷、南门、王府山村、水起龙塘、云深处	引进品牌连锁酒店，打造品质化的住宿设施
休闲农庄	榴宝农庄	结合周边环境特色，打造生态住宿设施。
榴园人家	王府山村	以现代村居为基础的乡村住宿设施
禅修庭院	王府山村、水起龙塘	以养生禅修作为主题的度假设施
高丽民宿	云深处	高丽民居为主要特色
自驾车营地	榴宝农庄	利用帐篷、睡袋、汽车旅馆等设施

住宿类型	布局位置	主要特点
		偏自然化的住宿设施

三、餐饮设施规划

1、规划原则

1) 特色原则

建筑风格、饭菜特色、内外装饰、人员着装要突出景区特色，体现景区的文化底蕴和主题定位，使游客在就餐的同时，还可以领略到整个景区的文化风情。

2) 规范化原则

加强餐饮卫生管理，注重规范用语、规范服务等方面的建设。

3) 禁止乱设餐饮设施原则

餐厅应统一布局，禁止乱设餐饮设施。在主要景点可设置一些出售饮料、方便食品的摊点。

2、餐饮设施规划

1) 素斋

在青檀寺景区和王府山村，增设斋饭系列，以提倡素食、健身养生为主题，面对香客及信徒推出不同特色的斋饭餐品。

2) 榴园人家特色美食

在乡村旅游品牌“榴园人家”引领下，以表现石榴文化为主题，结合石榴养生推出石榴养生宴等系列，如，榴园脆鳝、榴汁捶虾、炒石榴皮、鱼仁石榴、石榴鸡、榴叶虾仁、鸡汁石榴等。

3) 民俗特色小吃

主要位于王府山村美食街、权妃墓民俗村，以枣庄特色和高句丽特色餐饮为主。

4) 农家宴

农业园区如大理峪、盆景园等处内以农家宴为主，游客可以到农家菜地采摘、请主人加工、制作地道的农家菜。餐饮以农家土鸡、野菜、养生菌、烧烤等为主。

5) 休闲餐饮

在人流集中地点可适当建设茶吧、酒吧、咖啡吧等休闲餐饮以及小卖。

表 9-2 餐饮设施规划表

餐饮类型	布局位置	主要特点
素斋	青檀寺、王府山村、水起龙塘、狮山胜境	素食和健康养生作为主题
榴园人家特色美食	榴宝农庄、王府山村	石榴养生宴
民俗特色小吃	王府山村小吃街、云深处	以鲁南特色小吃和高丽特色餐饮
农家宴	王府山村、贾泉村、朱庄等区内开展农家接待的乡村	以当地食材为主要原料烹饪的乡土菜
休闲餐饮	榴园内人流相对集中处	休闲餐吧、茶吧等以及休闲食品小卖

四、给排水规划

(一) 给水规划

1、规划原则

- 1) 严格执行旅游区内有关给水的各项规定。
- 2) 修建的蓄水池、水泵等工程设施位置要隐蔽，不能破坏景区风貌。
- 3) 处理好给水系统与景点建设的关系，使给水系统既能满足游客需要，又有利于景点保护和建设。

4) 给水系统坚持近期与远期相结合、集中与分散相结合的原则。

2、给水工程规划

1) 规划内容

给水工程规划主要包括：旅游区村民生活用水需求、生产灌溉用水需求、旅游区配套服务设施的用水需求（包括住宿、餐饮、休闲娱乐、办公等场所）等。

2) 供水水质

供水水质应符合现行的中华人民共和国国家标准《生活饮用水卫生标准》（GB5749-85）。饮用水符合《生活饮用水卫生标准》，并进行消毒处理后，供游客饮用。

3) 工程规划

(1) 景区水源以水库水为主，在旅游区山顶处根据游人最高日用水量建蓄水池，作为旅游区用水水源。

(2) 给水系统流程采用：水库水—蓄水池—给水泵房—给水管道—用户。

(3) 供水管道管材可采用新型塑料给水管或玻璃钢管，并尽可能沿现有或规划干路敷设。供水管网布置形式采用环状与枝状相结合的方式。加强规划区内供水管网的日常维护管理工作，尽可能减少供水事故，提高供水安全性能。

(二) 排水规划

1、规划原则

在旅游区内建设完善的排水和污水收集处理系统，消除水环境污染，形成排水畅通、景观和谐的排水体系。应遵循以下原则：

1) 排水体制为雨污分流制，以雨污水分流制为排水系统建设总目标。

2) 排水规划与景区建设要协调，统一规划，同步进行，分步实施。

3) 遵循保护环境、技术先进、经济合理、安全适用的原则，充分利用地形地貌和水体条件。

2、排水工程规划

1) 规划内容

排水工程规划主要包括：村民生活污水、旅游区配套服务设施(包括住宿、餐饮、休闲娱乐、办公等场所)的生活污水处理及雨水收集。

2) 工程规划

(1) 修建完善的景区排水及污水处理系统，与峰城区城市排水系统相对接。

(2) 生活污水的排放系统：生活污水→污水管道→城市污水系统。

(3) 污水管道布置充分考虑具体地形坡度状况，并尽可能沿现有或规划道路敷设。污水管道管材可采用混凝土排水管或新型塑料排水管(如硬聚氯乙烯管—UPVC管)。

(4) 规划景区内的雨水，充分利用有利的地形地势特点，按照高水高排、低水低排的原则，就近排入承水河。

五、供电规划

1、规划原则

1) 供求平衡原则：规划要有充足的综合供电能力，在满足生产

和生活用电的同时，能够满足不断增加的游客用电需求。

2) 布局原则：电网布局要有合理的网架结构，使送、变、配电之间比例协调。

3) 充分利用现有供电设施和设备，本着经济实用的原则，作进一步的调整和完善，满足景区开发建设需要，保证景区各项事业用电的要求；工程建设以不破坏自然环境、不影响景观为前提，尽量采用埋设地下电缆方式；本着因地制宜、就近供电、安全可靠的原则，充分满足景区内各项用电要求。

2、用电规划

1) 在用电集中的王府山村及大理峪、北龙塘、权妃墓等地设置低压配电网向区内主要用电点供电。

2) 供电能力留有余地，兼顾发展需要。

3) 10KV 高压线和 380V 低压配电线原则上应采用电缆埋设。

4) 对现有不符合要求和影响景观的架空线，应逐步改造，保证供电合理、安全，如必须使用地上架线，尽量做到隐而不露，远离景区道路，远离古树名木和重要景点，不破坏或少破坏树木。变压器架设也应选择隐蔽处，避开风景透视线。

5) 风景区内村庄和农业用电，应在村镇规划中合理布置，但所有设施不能影响风景游览景观风貌。

六、电讯工程规划

1、通讯电缆的铺设要沿景区游线埋铺。

2、在主要景点、道路两侧增设 IP 电话亭。电话亭的样式突出特色性、生态性。

3、建立旅游区内部的通讯网络，在陆地、水面之间通过使用对讲机，加强内部联络，提高管理效率。

4、在度假村及会议中心安装卫星电视接收系统。

5、在旅游急救车等设施上安装 GPS 系统，便于应对紧急情况的发生。

6、建成布局合理、网络功能齐备的数字化、综合化、宽带化、智能化的通信网络。

第十章 保障系统构建

一、管理运营机制

1、总体思路

冠世榴园在开发建设过程中，可采取政府导向下的市场运作模式，即“政府主导+市场主体+农村合作社”的模式，充分发挥政府的管理监督、协调、服务职能，利用好市场这只无形的手，吸引外来企业投资，联合社区居民参与经营管理，共同推进旅游开发。

峰城区 2020 年 2 月发布了《峰城区 2020 年石榴产业发展工作实施方案》，成立了石榴产业领导小组，由区主要领导任组长、副组长，将峰城区各个职能部门、相关企业及研究机构、冠世榴园风景名胜区管理委员会、区内企业、村庄统一整合到峰城区石榴产业大体制内，实现文旅农三业融合的管理框架。石榴产业领导小组具有独立的管理权、资产运营权以及融资权。建立政府主导，企业为主体，居民充分参与，市场化开发的运作模式。

2、管理体制构建

1) 建立完善的旅游管理体系

(1) 完善石榴产业领导小组的职能权限

领导小组主要负责石榴产业发展的全面统筹、指挥调度，重点做好石榴产业发展规划、产业项目、景点建设、旅游开发、景区运营维护、重大资金使用等重要事项的审核把关、督导调度和监督管理。领导小组下设一产、二产、三产、建设管理四个专班，负责相关工作的

牵头实施、协调调度。

(2) 成立旅游开发管理公司

在指挥部的统一管理下，由旅游开发管理公司负责旅游区的资产运作与管理，每个项目可设分公司。其责任是合理、高效的运作旅游项目的投融资、品牌宣传与市场促销。下设总经理室、行政部、市场与招商部、资产运营部、人事部及环境与安保部等。

(3) 成立农民旅游专业合作社

冠世榴园内村庄众多，很多项目中村庄是重要的组成部分，也有的项目是以村落为基础进行开发和建设的，因此成立农民旅游专业合作社非常必要，通过合作社将分散经营的农民组织起来，实行“统一标准、统一价格、统一接待、统一分配、统一宣传、统一培训”。

(4) 建立市场化的现代企业制度

在资源保护的前提下加大旅游市场化改革力度，放开旅游的经营权，通过招商引资、鼓励引导各类企业特别是资金实力雄厚的大企业采取独资、合资、合作等形式参与旅游开发和基础设施建设。

2) 完善旅游经营、管理条例

各区根据经营、管理体系，明确各级领导和职能部门的职能权限和管理范围，制定完善的职能部门管理条例、经营策略、工作计划、安全防护、监督检查条例等相关管理制度。

3) 确立科学的开发时序

在旅游区的经营机制中，要注重采用合理的开发建设程序，任何一步的行动都要符合规划要求。在规划的指导下，确定开发项目和投资主体，进行开发建设。在市场过程中，可由投资主体选择政府提出的招商项目，二者的顺序可发生颠倒。只有开发建设符合规划要求，才能通过验收，对外经营。

二、投融资模式

1、融资手段

政策。充分发挥冠世榴园风景区的区位优势和旅游资源优势，制定更为宽松的一系列相关配套政策，积极宣传，吸引资金。

项目。确立“让利生财”、“不求所有、但求所在”的观念，以论证有据、效益明显的旅游开发项目对外招商引资，促进早日开发、早日运行、早日生效。

效率。重视软硬环境的建设，以高效、优质服务认真对待每一位投资者，无论资金多少、项目大小都一视同仁，并尽可能简化投资商的申办程序。

旅游开发公司。公司专门负责景区旅游产品的开发建设和对外的招商引资、宣传促销。在加大融资力度的同时，成立旅游发展基金，主要用于整体形象宣传、旅游促销、人才培养和重点旅游项目的开发建设。

2、投资模式选择

在投资模式的选择上要有新突破，坚持投资方式多样化，既可以是个人独资、合伙投资，也可以是合作、联营、参股投资，要积极鼓励民间资本通过兼并、租赁、参股等多种形式参与冠世榴园风景区的开发建设。

1) PFI 融资形式

PFI (Private Finance Initiative)，即民间主动融资。政府部门根据冠世榴园发展的需求，提出需要建设的项目，由获得特许权的投资企业或个人负责项目的建设运营，同时通过运营和服务来获

得政府和公众的付费，实现收入和完成利润目标。特许期结束时将所经营的项目完好地、无债务地归还政府。

2) 产业投资基金

借鉴经济发达国家“创业基金”运作经验，通过发行基金受益凭证，集合社会分散资金，以项目作为投资对象进行长期股权投资。产业基金已成为国外金融体系的核心，市场经济发达的国家已形成“大基金、小银行”的格局。

3) “1+X+Y”的投资促进模式

所谓1，是指一家大型专业投资商，相对垄断核心资源；X，是多家独立项目投资商；Y，是广泛参与的社会投资者。1+X+Y，就是招商引入一家大型专业投资商为主体，进行总体目的地商业化运营；其开发投资项目可转包给一批中型投资企业；同时发动广大中小投资人，进行单体宾馆、商铺、作坊等的开发，形成三个层次全面推进的社会资金投入局面。

4) PPP 投资模式

PPP (Public-PrivatePartner-ship)，即政府和社会资本合作模式，政府为增强公共产品和服务供给能力、提高供给效率，通过特许经营、购买服务、股权合作等方式，与社会资本建立的利益共享、风险分担及长期合作关系。本轮经济新常态下中国 PPP 模式，以“产融互动”为标志，本质是“融资+管理”的双管齐下。

对于旅游业态、商业业态、手工业业态、文化业态中经营性项目，可灵活运用 BOT(即建设-运营-移交)、BTO(即建设-转让-运营)、TOT(即转让-运营-再建转让)、BOO(即建设-拥有-运营)等投资模式，投资者建成后，可自营可移交峰城区政府经营，也可将产权出售或出租给个人或单位团体运营；对于旅游地产业态的项目，政府通过土地

出让，由投资者进行开发建设，并将产权出售获取利润。

5) BT 投资模式

对于旅游业态、文化业态中的非经营性项目，采取 BT 投资模式，投资方以全部垫资的方式进行建设，验收合格后将项目移交峰城区政府，由峰城区政府按照约定总价（或计量总价加上合理回报）按比例分期偿还投资方。

6) EPC 模式

EPC 是指公司受峰城区政府委托，按照约定对冠世榴园内工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行等实行全过程或若干阶段的承包。通常公司在总价合同条件下，对其所承包工程的质量、安全、费用和进度进行负责。

三、人力资源体系

1、制定优惠政策，加大人才引入力度

峰城由于在地理位置、经济发展状况等客观条件上吸引力不强，高层次的旅游人才相对比较缺乏。为了破解旅游人才制约瓶颈，政府应将旅游人才引入政府人才工作计划，出台人才优惠政策实施办法，在政策上倾斜，工作上重用，生活上照顾，为高学历高层次人才营造宽松、舒适的生活工作环境。

2、依托高校，培养旅游专业储备人才

依托周边大中专院校，产学研相结合，建立校地合作关系，有针对性的培养旅游创意人才和专业人才，提高峰城区旅游发展的层次和质量。

3、重视旅游服务，建立系统高效的旅游教育培训体系

讲解人员：贯彻“持证上岗”制度，聘请相关专家进行职业道德和业务培训，定期进行考核评估；选派优秀导游、讲解人员参与政府、旅游部门组织的旅游培训，高起点高质量组建一批专业素质和业务能力过硬的服务人员。

管理人员：制定可持续的发展学习与培训计划，分批派遣管理人员外出考察、进修，培养专业的旅游管理人员。

其他人员：清洁、消防等后勤人员除了专业技术方面的培训外，也要熟悉景区文化。

4、规范从业人员选拔聘用机制和激励机制

旅游业是一个流动性很强的行业，为了留住人才，景区应建立一套科学合理的人才选拔聘用和激励机制，制定一套有效的绩效考核体系和薪资体系，激发员工工作的积极性，让人才价值得到充分体现。

四、社区利益规划

1、建立社区居民参与机制

1) 社区参与旅游开发与规划

社区居民是旅游区真正的主人，对旅游规划和实施旅游发展的决策有发言权。社区居民参与到旅游发展决策中来，是保证他们在旅游开发中受益的前提。

2) 对社区进行旅游教育与培训

社区居民大多是当地的普通农民，旅游知识与技能相对缺乏，为了保证其能够真正参与到旅游开发中，切实从旅游开发中受益，有必要对他们进行旅游专业知识教育、培训，包括服务员、导游等。

2、建立规范的利益分配机制

建立利益分配机制，一是兼顾效率、公平。旅游开发商、地方政府、社区居民按照资本、技术、管理、资源、土地、劳动等生产要素的贡献进行分配，保证参与旅游开发各方的应有收益；二是体现公正、人本。利益分配时重视旅游开发的社会成本，充分考虑旅游开发带来的资源耗减和环境损失，并对之进行补偿。

1) 明确旅游资源产权，并进行资产评估

要实现旅游开发利益合理分配，必须进行旅游资源产权界定，以旅游资源和资本为纽带，建立有偿使用制度。对旅游资源的资产评估，应该请专业的评估机构按照规定的评估体系实行综合评估，显化旅游资源的资产价值。

2) 形成多元化的补偿机制

鉴于旅游开发对资源与环境的影响，而社区居民又是影响的直接承担者，所以作为旅游的开发者和经营者应该对此给予一定的补偿。

完善征地补偿制度。建议参照城市居民最低生活保障的做法，制定农村居民最低生活保障线，根据这一指标换算合理的土地补偿费用，保证旅游开发后农村居民的基本生活水平。

建立环境资源补偿机制。旅游开发不仅存在建设、管理等开发成本，还存在社会环境成本，特别是旅游规模超过旅游承载力时，可能对旅游资源造成不可挽回的破坏，因此需要对环境资源进行补偿。可以征收环境资源补偿税的方式进行。

3) 鼓励社区居民参与旅游经营

(1) 社区居民直接参与旅游经营

参与景区建设和管理。旅游区的部分建设项目，可以优先承包给社区居民；旅游区建成后的卫生清洁、绿化、民俗表演可以雇用当地社区居民来做。

从事旅游商品零售业。旅游区内的摊位、商店、电话亭、停车场以及部分游乐设施等，以优惠的价格承包给社区居民个人，让其从事经营活动。

为旅游区提供物质，如新鲜蔬菜、肉食、水果等，开展旅游餐饮住宿接待。

(2) 社区居民个人入股

社区居民以土地经营权、劳动或资源评估值等作为股份参与旅游开发，或者股份收益。这样能强化旅游开发与社区居民直接的利益关系。

(3) 建立集体性质的旅游公司

建立社区居民入股的集体性质的旅游公司，从事饭店、交通运输、旅行社等行业，也可承担景区的经营项目，实现规模经营、集约经营，发挥集体的力量。

3、健全保障机制

1) 理顺管理体制

转变政府职能，地方政府要发挥其管理监督职能以及协调、服务职能。建立社区管理机构，比如可以组建村旅游开发公司，对社区居民参与进行管理和规范。

2) 培养社区参与意识

通过宣传和教育培训，提高社区居民对旅游发展的认识。社区参与旅游开发是实现旅游可持续发展的保证，要尊重社区居民的参与行为。

3) 组建旅游合作社

由农业旅游合作社对其境内的资源进行统一管理，对其拥有的果树、农田进行统一规划、综合开发，农民以自家的土地、果树和现金

等多种方式加入合作社，设置灵活的股权，在不改变原土地承包关系的前提下实现土地的集约利用。

4) 完善法律制度

在相关法律、法规中加入社区参与的内容以及利益分配的问题，将社区参与的权利内化到旅游规划的各个环节，使社区参与的权利合法化、具体化。对旅游开发过程中涉及到的占用土地、环境影响等的补偿做出明确规定。

5) 制定相关政策

地方政府要制定相关政策，并从财政上（如帮忙筹措经营资金、提供低息贷款）予以扶持，保证社区居民从旅游开发中获益。

4、完善监督机制

由专家、官员、各方代表及公众共同组成，是专门的、独立的社会性执法和监督机构，对旅游开发整个过程各方行为进行监督控制，确保各方利益（尤其是社区居民利益）的实现和环境的健康发展，同时也是一个信息沟通和反馈的平台。

五、安全保障体系

旅游区内的安全隐患主要是火灾、食品卫生、交通事故、犯罪等问题，为了防患于未然，旅游区需构建一套系统的安全保障体系，主要包括事前预防、事中救援、事后保险救助等内容。

1、旅游安全防范系统

- **安全设施设备：**景区内配置灭火栓、灭火器、报警器等安全设施设备，并派人定期对防护栏、电力设备、消防设施、生活设施检查维修，排除安全隐患。

- **安保系统：**景区内设立报警点、巡逻点，组建巡逻队伍，发现问题及时处置，维持景区秩序井然，运转良好。

2、安全救援系统

- **成立救援中心。**景区设立旅游救援中心，针对突发事件及时成立应急小组，由景区管理人员担任组长，配备专业的消防、安全、医疗人员，共同做好景区安全事故处置工作。
- **制定应急预案。**针对景区内部可能出现的危险情况有针对性地制定应急处理预案，组织演练，不断完善预案。
- **组织实施救援。**当险情发生后，立即启动紧急救援体系，根据预案，消防、卫生人员立即赶赴现场，疏散游客控制局面，医疗人员对受害者及时进行医治。根据事故大小和发展态势，及时寻求外界帮助，联动武警、消防、通讯、交通、医疗等多部门，将事故损害降到最小。

3、旅游保险系统

旅游事件发生后，可立即启动旅游保险系统，根据旅游险种类型妥善处置后续事宜。目前旅游险种主要有旅游救助保险，旅游意外伤害保险，旅游人身意外伤害保险，住宿游客人身保险。

第十一章 产业发展规划

一、产业体系构建

(一) “1+2+X”田园综合体产业体系

1: 基础产业——石榴为特色的生态农业

2: 支持产业——科技支撑（农业科技、生态科技等技术服务）、石榴产品加工业

X: 衍伸产业——餐饮业、民宿业、康养业、娱乐业、科普教育业、文化创意业、电商产业等。

(二) 打造特色产业链条

1、种植业—农事体验、田园观光—农产品加工—创意商品、旅游商品—乡村电商

2、闲置民宅—民宿旅游——特色餐饮——乡村货栈

3、民俗文化——文化创意—民俗旅游、研学旅游

4、自然生态——生态娱乐、自然科普——康养度假

(三) 促进乡村产业建设

1、文旅主导型：以文化旅游发展为主导方向，包括王府山、北龙塘、娘娘坟、贾泉村、朱村等。

2、特色产业型：依托基础产业，发展石榴采摘、盆景等相关产业，包括和顺庄、北孙庄、曹马村、小庄子、魏楼、东白楼等。

3、园区依托型：服务工业园区和城市发展，包括栾庄、北刘庄、八里屯、单窝等。

4、传统农业型：以发展传统农业为主，包括逍遥村、郭庄、颜村、陈村、西白楼、西棠荫、北棠荫、南棠荫、张村等。

二、实施乡村产业提升工程

1、农民专业户培育工程

(1) 种养专业户——石榴、苗木、盆景等专业户

(2) 电商专业户——乡村电商物流户，经营当地石榴产品、土特产品

(3) 民宿专业户——引导村民发展乡村民宿，培育民宿接待专业户

(4) 餐饮专业户——经营乡土菜、有机菜、特色小吃等的餐饮接待户

(5) 手工专业户——文化遗产传承户、乡村创意专业户

2、龙头企业扶持工程

着力培育和引进农业、科技、文创、旅游企业经营主体，突出引领示范作用，带动产业升级。

加强龙头企业扶持力度。以龙头企业培育推动乡村经济的规模化

和产业化发展，对云深处飞行小镇、大理峪、榴恋谷等重点项目，在土地等政策上给予扶持，促进其发展壮大，引领冠世榴园快速发展。

3、产业融合工程

依托农业和乡村资源，通过旅游产品和业态的创新，延展产业链条，打造集农业、科研、体验、生态、教育、销售为一体的综合性产业体系。

4、产品精品工程

挖掘资源优势，发展石榴为特色的绿色健康农产品，开发内涵丰富、品牌性强的文创产品，创意体验性高、市场影响力大的旅游产品。

5、市场拓展工程

强化地域产品市场营销。拓宽营销渠道，创建一批有影响力的农产品品牌、文创品牌和旅游品牌。

第十二章 乡村发展规划

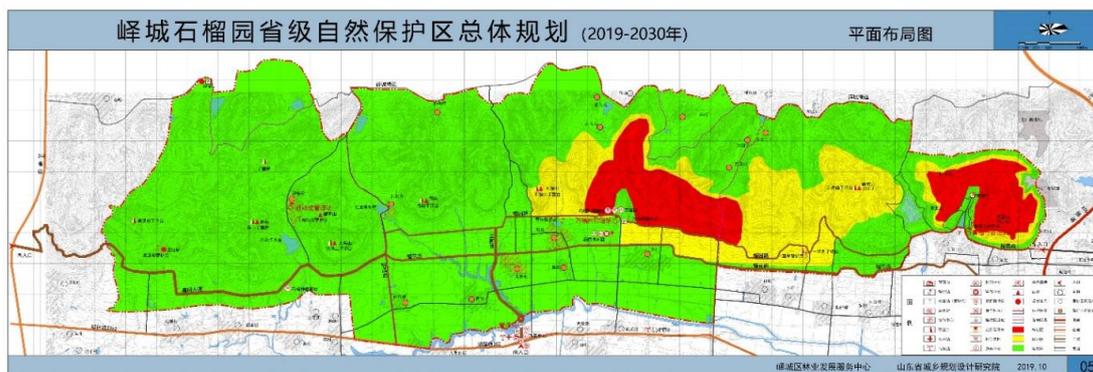
按照乡村振兴“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总体要求，推动冠世榴园乡村发展的优化提升。

坚持以绿色发展为根本理念，以民生改善为根本目标，以多业融合创新乡村产业为发展路径，以组织建设和人才培养为重点保障，提高乡村的内生发展动力，促进生态、产业、文化、人才、组织全面振兴，打造省级乡村振兴齐鲁样板示范区。

一、生产、生活、生态三重空间整合，构建乡村振兴新格局

1、强化空间用途和强度管制

按照《枣庄市榴园镇总体规划（2012—2030）》、《榴园镇土地利用总体规划》、《峰城石榴园省级自然保护区总体规划（2019—2030）》等上位规划的要求，强化村落空间用途的管制，统筹资源开发利用、保护和修复，严格执行保护为前提的开发，推动乡村振兴的可持续。



2、分类引导空间高效利用，打造宜居宜业宜游乡村振兴格局

按照生产空间集聚集约、生活空间宜居适度、生态空间优化美化的要求，构建人和自然有机融合的乡村空间关系。

(1) 集约利用生产空间

按照“生产基地+技术示范传播基地+农业休闲基地+研学旅行基地+乡村度假基地……”多功能复合的空间利用模式，通过产业业态的多元化设计，实现生产空间的集约利用。

(2) 打造宜居宜游生活空间

按照打造宜居乡村、建设乡村休闲目的地的要求，统筹考虑居民和游客需求，打造宜居的生活空间。

遵循乡村传统肌理和格局，按照乡村居民点管控边界，明确用地规模和管控要求，充分利用村庄已有设施资源，配套完善文体活动广场等公共服务设施。村容打造注重乡土味道，保留乡村风貌。

(3) 严格保护生态空间

根据山区村落的特点，严格保护生态，推动乡村振兴的可持续。走“绿水青山就是金山银山”的生态致富路，严守生态保护红线，强化对自然空间的整体保护。

二、立足乡村特点，促进生态振兴——以北龙塘为代表

(一) 推动产业绿色发展

着力构建生态农业、生态旅游、文化创意、农村电商等为主导的乡村产业发展，形成自然与经济协调发展的模式。

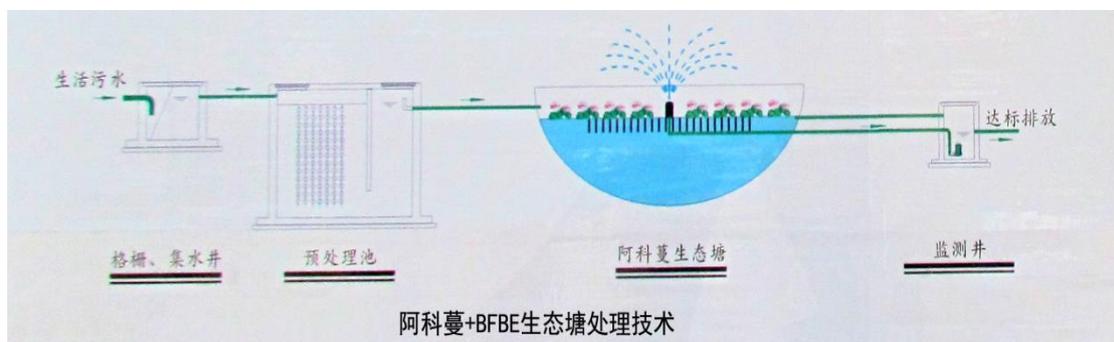
鼓励各类社会主体参与生态保护修复,开展休闲旅游、健康养生、文化体育、养老服务、设施农业等产业开发,打造乡村生态产业链,增强生态产品供给和服务能力。

(二) 持续改善农村人居环境

1、提高环境卫生水平

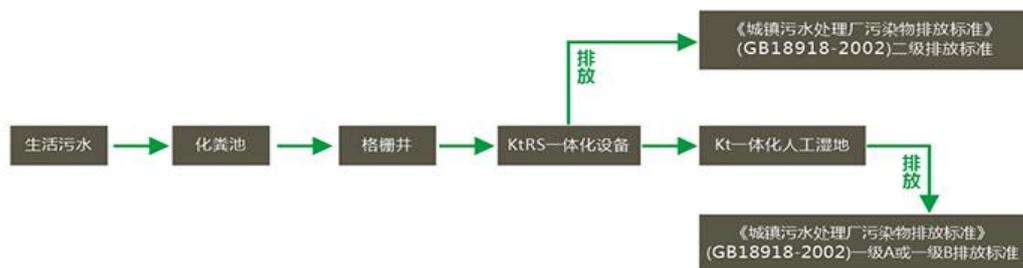
农村生活垃圾治理和厕所革命。推行适合农村特点的垃圾就地分类和资源化利用方式。引导农村新建住房配套建设无害化卫生厕所,配套建设公共厕所。加强改厕与农村生活污水治理的有效衔接,将厕所粪污、畜禽养殖废弃物一并处理并资源化利用。

梯次推进农村生活污水治理。根据村落区位条件、人口聚集程度、污水产生规模,因地制宜采用污染治理与资源利用相结合、工程措施与生态措施相结合、集中与分散相结合的建设模式和处理工艺。积极推广低成本、低能耗、易维护、高效率的污水处理技术,鼓励采用生态处理工艺。可采用氧化沟、生物塘(稳定塘)、生物滤池、阿科蔓+BFBE生态塘等污水处理方式进行达标排放。



工艺流程图（省农办推荐技术）

小型多户式和单户式采用无动力、集中式采用微动力。



2、提升乡村景观质量

对进村主干道路、村屯四旁、周边四荒、河流沟渠等区域的绿化体系建设工程进行统一规划和布局，实现点、线、面结合的整体绿化，建设乔、灌、花、草立体配置的乡村。栽种当地乡土乔灌木树种，增加房前屋后或宅旁绿量。栽培当地灌草、花卉、林果、林蔬和林药，绿化、美化、亮化庭院。推进村庄隙地绿化，以村内空地、废弃地为绿化美化重点，实施绿化美化点缀工程，营造富有乡村特色的小广场、小景点等。





（三）提升区域小流域生态质量

大力实施生态保护与修复工程，优化生态屏障体系，推进大尺度绿化美化，促进乡村生态环境加快改善，自然生态系统功能和稳定性全面提升，提高生态环境质量。

加强水体景观改造和生态廊道建设，通过水土保持、水岸生态整理、水岸生态绿化等措施，保留、保护、恢复原生态自然水岸。利用季节性水系和闲置洼地，因地制宜建设再生水调节库塘，充分利用微湿地群进一步拦蓄和净化再生水。加强污染源头控制，强化水体污染治理，全面开展控源截污，使“清水有路、污水归槽”。

三、以“石榴”为特色和品牌，推动产业振兴——以王府山为代表

农业为基础、旅游为动力，着力构建石榴特色产业体系。以石榴基地为依托，延伸拓展产业链条，形成种植、科技创新、技术示范、科普研学、榴园度假为主要内容的产业体系，推进一二三产业融合高效发展。

四、传承地域文化，推动文化振兴——以朱村、王府山为代表

1、保护乡村风貌，展示地域文化符号

挖掘历史文化、名人文化、民俗文化等人文元素，维护村庄自然风貌和人居环境，提升乡村美丽度，延续文化脉络。

2、健全公共文化服务与展示体系

加强乡村文化传习站、乡村历史陈列馆、乡风家风馆、农家书屋、文体广场等文化设施建设。大力推广新媒体，鼓励村民通过网络新媒体传播新时代乡村文化形象，讲好乡村文化历史故事。

3、开展多样化文化活动

利用传统节日组织开展花会、灯会、庙会、歌会等民俗活动；创新策划乡村文化艺术节、石榴采摘节、乡村涂鸦大赛等活动。

4、加强乡村文化队伍建设

培育挖掘乡土文化人才，组织文化专业人才、文化能人、民间艺人、非物质文化遗产传承人等开展培训辅导，提高文化骨干专业技能。

五、实施人才强村战略，推动人才振兴——贾泉村为代表，书院做乡村文化人才的培训基地

1、培育新型职业农民

适应现代农业、旅游业的发展需求，提升农民生产经营素质，积极培育懂技术、善经营的新型职业农民。

依托山东农业大学、山东省农科院、山东电视台农科频道等公益性培训资源，加强乡村新型职业农民继续教育。

2、壮大农村专业队伍

依托农科大讲堂、农民讲习所等平台，通过田间课堂、网络教室等方式对农民进行培训。扶持一批农业、旅游业的职业经理人，培育

一批乡村工匠、非物质文化遗产传承人。

3、鼓励社会人才投身乡村建设

协助新型农业、旅游业经营主体引进高校院所专家团队，通过项目合作、合建研发平台、技术成果引进转化等方式实施产学研用协同创新。吸引支持企业家、党政干部、专家学者、医生教师、规划师、建筑师、律师等，通过下乡担任志愿者、投资兴业、包村包项目、行医办学、捐资捐物、法律服务等方式，关心、支持、参与乡村振兴。

六、构建新型乡村治理体系，推动组织振兴——贾泉村、和顺庄、八里屯、东白楼、王府山等为代表

1、加强党组织对乡村振兴的全面领导

突出基层党组织的政治功能，提升组织力，打造坚强的基层党组织，培养优秀的党组织书记，发挥农村基层党组织战斗堡垒作用，为乡村振兴提供坚强的政治保证和组织保证。

2、探索乡村治理新模式

2019年，中央全面深化改革委员会第七次会议审议通过了《关于加强和改进乡村治理的指导意见》。会议强调，要建立健全党委领导、政府负责、社会协同、公众参与、法治保障的现代乡村社会治理体制，抓实建强基层党组织，深化村民自治实践，发挥农民在乡村治理中的主体作用。

强化村民监督。严格依法实行民主选举；严格落实村民会议和村民代表会议制度；发挥村民自治章程、村规民约的积极作用；推进村务监督委员会建设，提高村务监督工作的水平和实效。

提升居民参与度。以经济为纽带，围绕乡村产业发展的核心目标，

建立党群利益联结机制，提升村民对乡村发展的参与程度。推行“支部+”，灵活形成“支部+专业合作社+公司+农户”、“支部+家庭农场+专业合作社+基地+农户”等多种形式，形成党支部领导、利益为纽带、农民高度参与的治理模式。

第十三章 近期行动计划

一、开发时序

冠世榴园旅游区范围广、项目多，开发建设必须分期分批进行实施。以田园综合体为载体，推理整体环境治理，2020-2021年重点完成王府山村、石榴博览园、万福园、水起龙塘、云深处航空小镇等项目的提升改造，以及大理峪的开发建设。完善游路、标识系统、绿化配置等基础设施建设，提高旅游区管理能力，提升“冠世榴园”的品牌质量。

2022-2023年，集中对青檀寺、一望亭、三近书院等传统项目的提升改造，夯实“冠世榴园”品牌建设，提高旅游者在旅游区的消费水平。中远期将着重深挖度假资源，依托村落开发一批休闲度假养生项目，进一步提升旅游区的休闲度假气氛，实现旅游区从单一观光向集观光、休闲、度假为一体的综合性旅游目的地格局的转化。

二、效益预算

目前冠世榴园旅游区还是以门票做为主要收入，随着旅游区全面提升，预计至2021年末年可接待游客230万人次，过夜游客比重达到6%，培育出休闲观光、文化体验、康养度假、田园游乐、科普研学、专项旅游和特色订制消费等稳定的客源市场。打造完善的冠世榴

园产业链，实施综合性的收益模式，带动当地社会就业，促进增收实现共同富裕。

三、近期工作思路

1、优化生态环境

山水相依，万顷榴园

2、确定一条主线

乡村振兴

3、树立一个品牌

冠世榴园

4、聚焦三大抓手

省级乡村振兴齐鲁样板示范区

国家农业现代产业园

国家 5A 级旅游景区

5、创新两个模式

以旅游为新动能、以田园综合体为承载的乡村振兴模式

党政企合作工作推进模式

6、构建七大产品

王府山村、榴宝农庄、水起云宿、云深小镇

一望古亭、青檀佛寺、万福景区